



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2017 Año de las Energías Renovables"

Informe

Número:

Buenos Aires,

Referencia: EX-2017-17882545-SSREGIC

MOTIVO: S/ Consulta de prefactibilidad urbanística para la Manzana delimitada por las calles Clay, Baez, Av. Dorrego y deslinde con el Campo Hípico Militar, CABA. Circ: 017, Secc:023, Manz:069c.

SEÑOR DIRECTOR GENERAL

DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACION URBANISTICA

1. El predio del epígrafe se halla emplazado en el distrito R2bI de Zonificación General del Código de Planeamiento Urbano, en la manzana delimitada por las calles Clay, Baez, Av. Dorrego y deslinde con el Campo Hípico Militar;
2. De acuerdo a la normativa que resulta de aplicación, se informa que:

2.a) La Ley N° 2930 "Plan Urbano Ambiental" (BOCBA N° 3091), constituye la ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística vigente y las obras públicas, para lo que reza en su Artículo 8° "Hábitat y vivienda": "(...) *promover tipologías edilicias que no den lugar a situaciones de segregación social ni a disrupciones morfológicas (...)*".

Y más adelante en su Art. 24°.- *Instrumentos Normativos a) Código Urbanístico de la Ley 2930 – Plan Urbano Ambiental (BOCBA N° 3091), expresa, que: "(...) se tendrá por objetivo guiar la conformación de la ciudad, incluyendo tanto los espacios públicos como los espacios privados y las edificaciones que en los mismos se desarrollen, considerando tanto las dimensiones ambientales, morfológicas y funcionales de la ciudad en su totalidad, como las particularidades de sus diversas zonas, barrios y sectores.*

Con respecto al tejido edilicio parcelario se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos y a los de admisibilidad de usos, que contemplen a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano, toda vez que se las aprecie como aspectos deseables de los sectores consolidados (...)".

2.b) El Parágrafo 5. El parágrafo 5.4.1.4 a) – **Distrito R2bI**, del Código de Planeamiento Urbano establece:

“(…)

4) *Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y perímetro semilibre.*

Disposiciones particulares

a) *Edificios entre medianeras*

Tejido: Cumplirá las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = h/d = 2,4$$

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la L.O. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 10,50m y con un plano limite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

b) *Edificios de perímetro libre*

Únicamente en parcelas mayores de 2.500m² o un cuarto de manzana, debiendo cumplimentar en todos los casos lo dispuesto en el Art. 2.2.2 de este Código.

Plano limite horizontal: 21m a contar desde la cota de la parcela.

c) *Edificios de perímetro semilibre*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a: $r = h'/d' = 5$

Altura máxima: 10,50m a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro, permitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia mínima de 2m desde la

L.O. y por debajo de un plano inclinado a 45° desde la altura de 10,50m y con un plano limite horizontal a 13,50m desde la cota de la parcela.

d) *F.O.T. máximo = 1,6*

e) *F.O.S.: El que resulte de las normas de tejido según las disposiciones generales de la Sección 4 y de lo dispuesto por el Cuadro de Usos N° 5.2.1. La L.F.I. coincidirá con L.I.B. (...)*”

“(…) 7.1) *Sector I Barrio “Las Cañitas” (Delimitado por eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut hasta eje de la calle Huergo, por ésta hasta eje de la Av. Dorrego, por ésta hasta deslinde del E 4 “Campo Argentino de Polo” hasta eje de la Av. Gral. Indalecio Chenaut). En este sector los rubros “Alimentación en general, restaurant, cantina, pizzería, grill”, “Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos, heladería, etc.”, del Cuadro de Usos N° 5.2.1, están afectados a la referencia “C”. (Ver Acuerdo N° 313/GCABA/CPUAM/2010)*”

3. El predio corresponde a la Manz. 069c, Secc. 023, Circ. 17, y cuenta con una superficie total de 5927.50 m² s/ se desprende de lo graficado en IF-2017-17882934-SSREGIC
4. Con respecto al FOS, será de aplicación los parámetros del distrito, y de acuerdo a la pisada que se desprende de la documentación gráfica adjunta, en donde se deberá efectivizar una cesión a espacio público de un área parquizada sobre la calle Báez, de una superficie total aproximada de 1300 m², la que deberá ser abastecida por locales comerciales y servicios con equipamiento urbano que promuevan su utilidad, como espacio público de recreación y convivencia; por otro lado apertura de una calle vehicular de convivencia de 10m de ancho mínimo, medida desde la línea de divisoria de predios con el Campo Hípico Militar, en la que se procura mejorar las condiciones ambientales, sociales y de accesibilidad del predio con relación a su entorno inmediato.
5. Desde el punto de vista morfológico, sería admisible materializar un **volumen de tipología “entre medianeras”**, de acuerdo al perfil edificable del distrito, más la aplicación de los Art. 4.2.5 y 4.2.6 del Código de Planeamiento Urbano, en lo que se considerara una tolerancia del 3% en los términos del Art.4.12.1.
6. En cuanto a los usos, los mismos deberán cumplir con las pautas y condiciones que se indican en el Cuadro de Usos 5.2.1.a) del Código vigente; así como también lo mencionado para el Sector 1 Barrio “Las Cañitas”
7. Por lo expuesto, esta Gerencia Operativa considera en principio que todo propuesta a ponerse en consideración en el predio en cuestión, deberá encuadrarse dentro de los lineamientos urbanísticos consignados precedentemente en la medida que promueve los criterios impulsados por la Ley 2930 precitada, teniendo en cuenta a la cuadra y la manzana como unidades primarias de configuración del tejido urbano.
8. Con lo expuesto se elevan estos actuados para que de compartir lo expuesto, se remitan a los fines estime corresponder.

GAB

AS