



**Legislatura**  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

“2024 – Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Buenos Aires, 22 de Noviembre de 2024

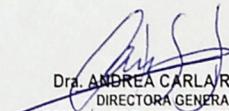
**Nota N° 126-CPU-24**

Ref. Expediente 2120-J-2024

Arq. Álvaro García Resta  
Secretaría Desarrollo Urbano  
S / D

Me dirijo a usted a fin de solicitarle tenga bien a remitir a esta comisión el informe técnico sobre el Proyecto de Ley de referencia. Se dejan adjuntas las Versiones Taquigráficas de la Audiencia pública y sus respectivos Apéndices.

Saluda cordialmente

  
Dra. ANDREA CARLA RADICE  
DIRECTORA GENERAL  
COMISION DE PLANEAMIENTO URBANO



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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe externo**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** NO. N° 126-CPU-2024 (1)

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.11.22 15:35:32 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.11.22 15:35:32 -03:00



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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Respuesta a NO-2024-44692812-GCABA-SECDU

**A:** Alvaro Garcia Resta (SECDU),

**Con Copia A:** Sandra Mariel Tuya (DGPLUR),

---

**De mi mayor consideración:**

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO**

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en mi carácter de Director General de Antropología Urbana en respuesta a la Nota N° NO-2024-44692812-GCABA-SECDU, sobre la solicitud de Intervención Técnica en el marco del Expediente Electrónico N° EX-2024-44222940-GCABA-DGCCN mediante el cual tramita la Nota N° 126-24 de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La mencionada Nota solicita la remisión de Informes Técnicos sobre el Proyecto de Ley que tramita por Expediente N° 2120-J-2024 que tiene por objeto la modificación del Código Urbanístico. Asimismo, se pusieron en conocimiento las versiones taquigráficas de las Audiencias Públicas sobre el mencionado Proyecto de Ley.

En virtud de ello, esta Dirección General ha elaborado los siguientes documentos que se acompañan como archivos de trabajo:

- "Planchetas de edificabilidad y usos para actualización Código Urbanístico" (IF-2024-45795377-GCABA-DGANU) el cual propone determinados ajustes sobre las Planchetas de Edificabilidad y Usos correspondientes a distintas zonas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- "Informe de Sustentabilidad urbanística de la capacidad constructiva adicional": IF-2024-45795458-GCABA-DGANU.
- "Informe de resultados de Audiencia Pública y reuniones con Comunas - CUR": IF-2024-45810454-GCABA-DGANU.

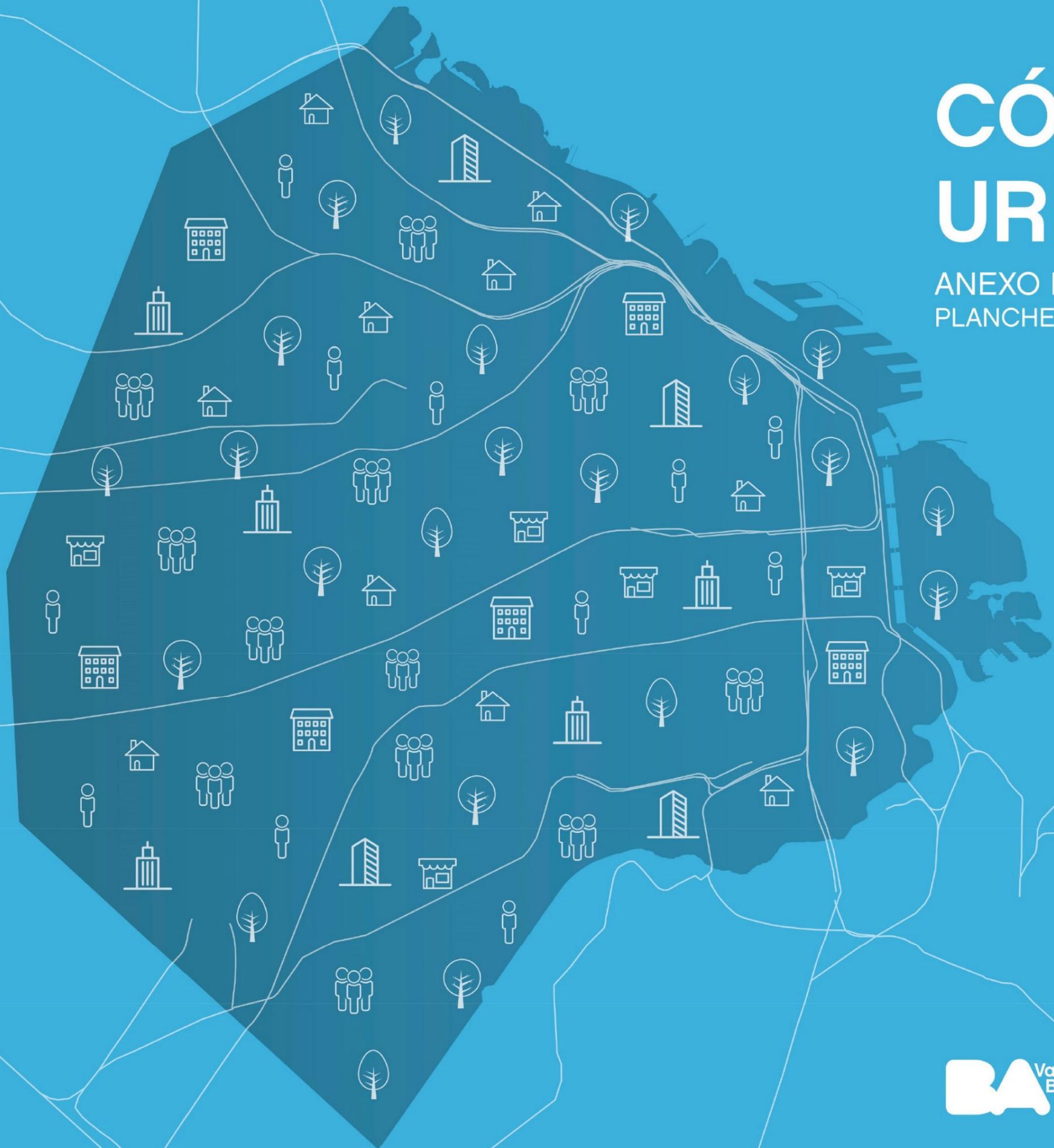
Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 16:15:40 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 16:15:41 -03:00

# CÓDIGO URBANÍSTICO

ANEXO IV  
PLANCHETAS DE EDIFICABILIDAD Y USOS

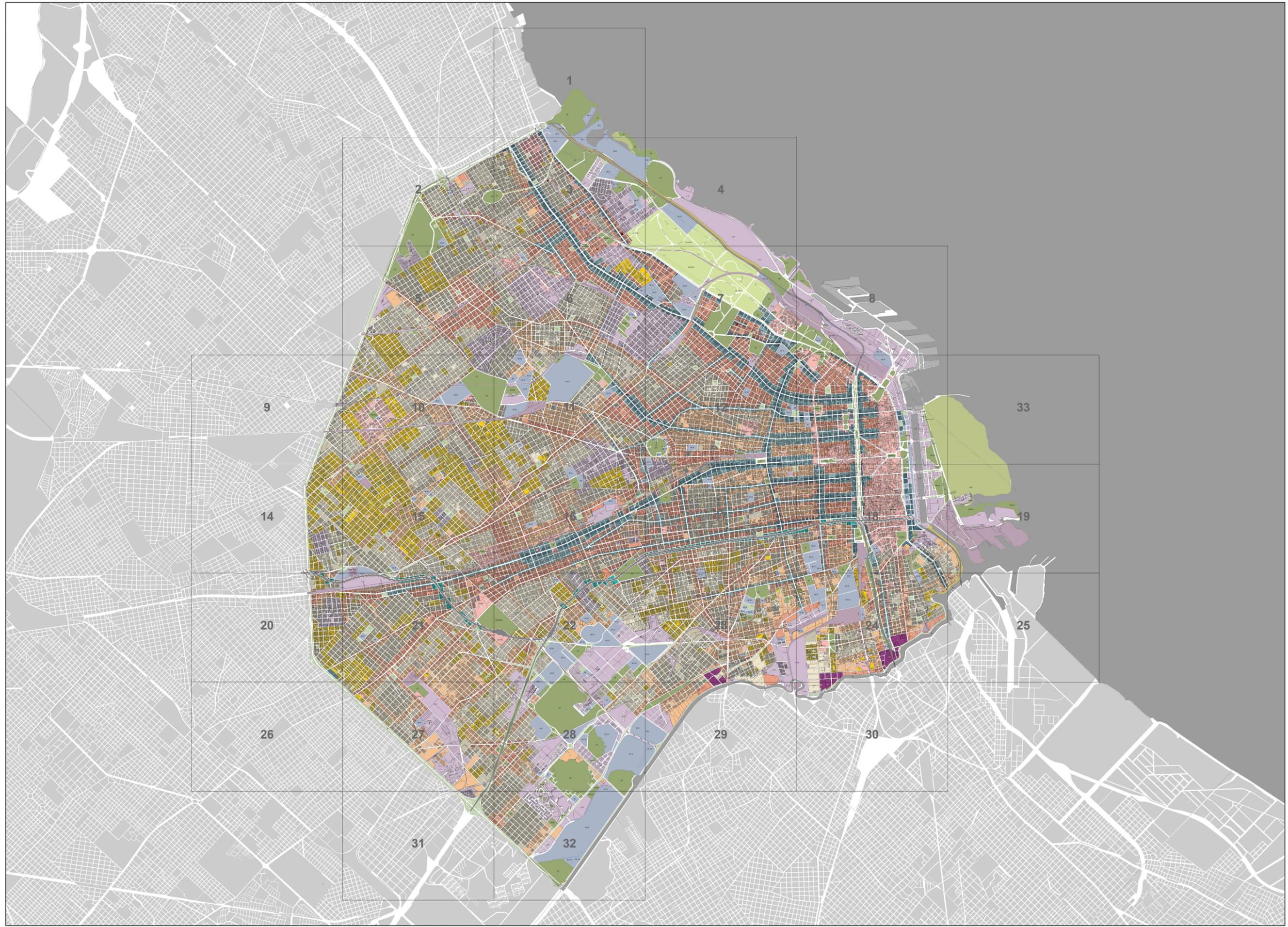


Anexo IV: Proyecto de ley  
Noviembre 2024

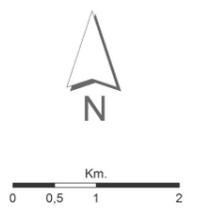


Buenos Aires Ciudad | SECDU  
Secretaría de Desarrollo Urbano

# MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS



- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

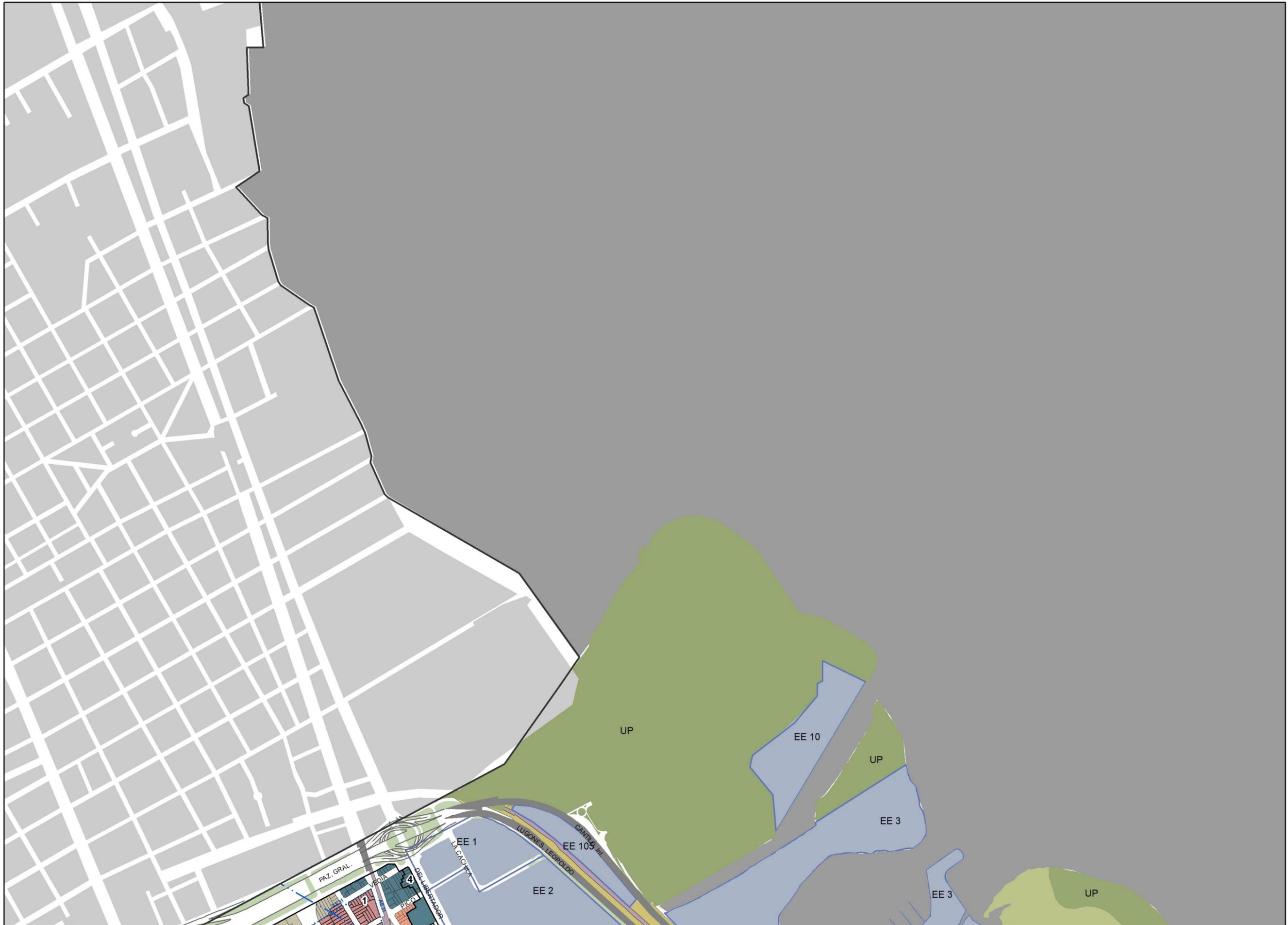


PLANCHETA

Nº1

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINÚA EN PLANCHETA Nº3

PLANCHETA

Nº2

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINUA EN PLANCHETA N°3

CONTINUA EN PLANCHETA N°5



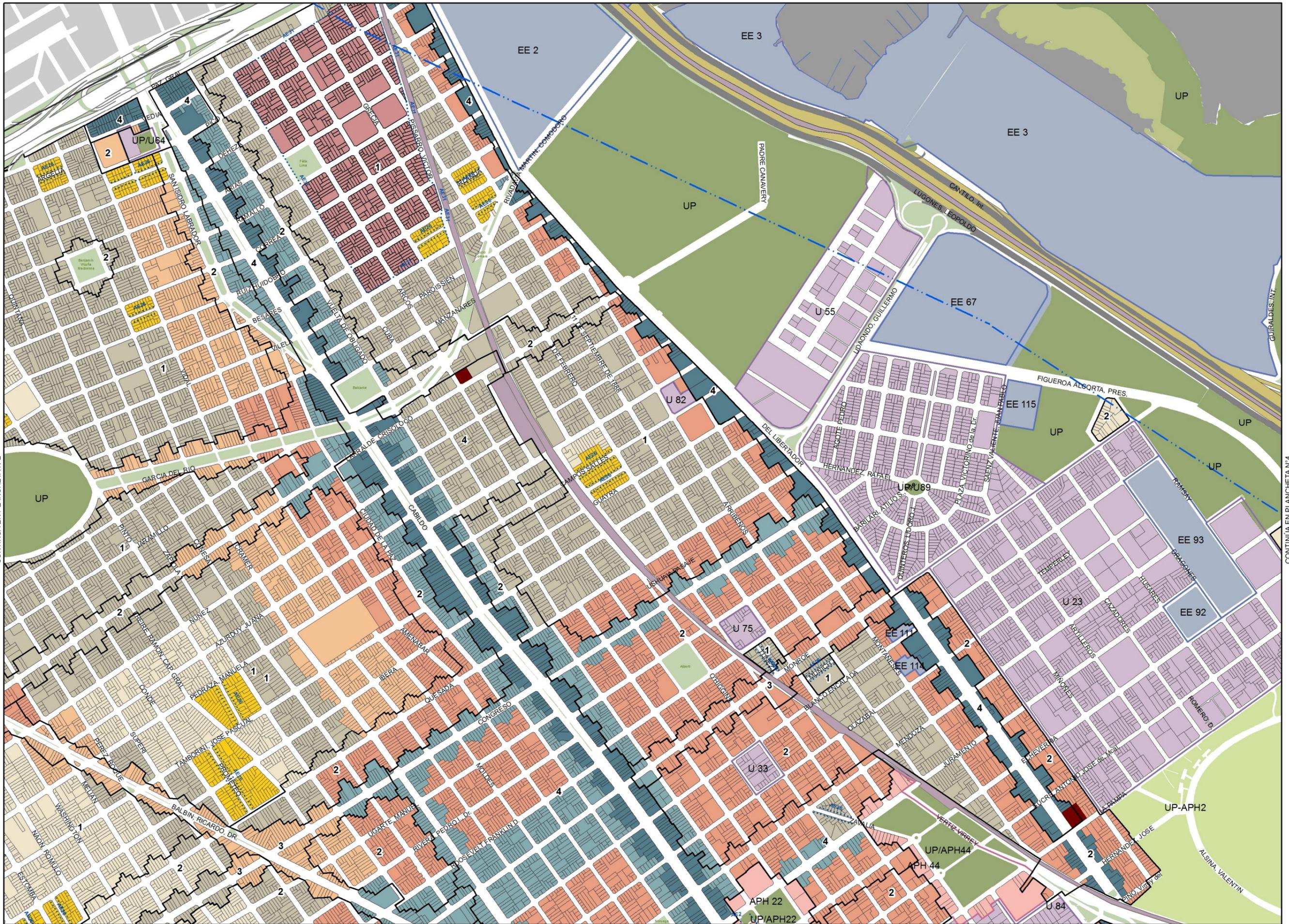
# PLANCHETA N°3

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINÚA EN PLANCHETA N°2

CONTINÚA EN PLANCHETA N°4



PLANCHETA

Nº4

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

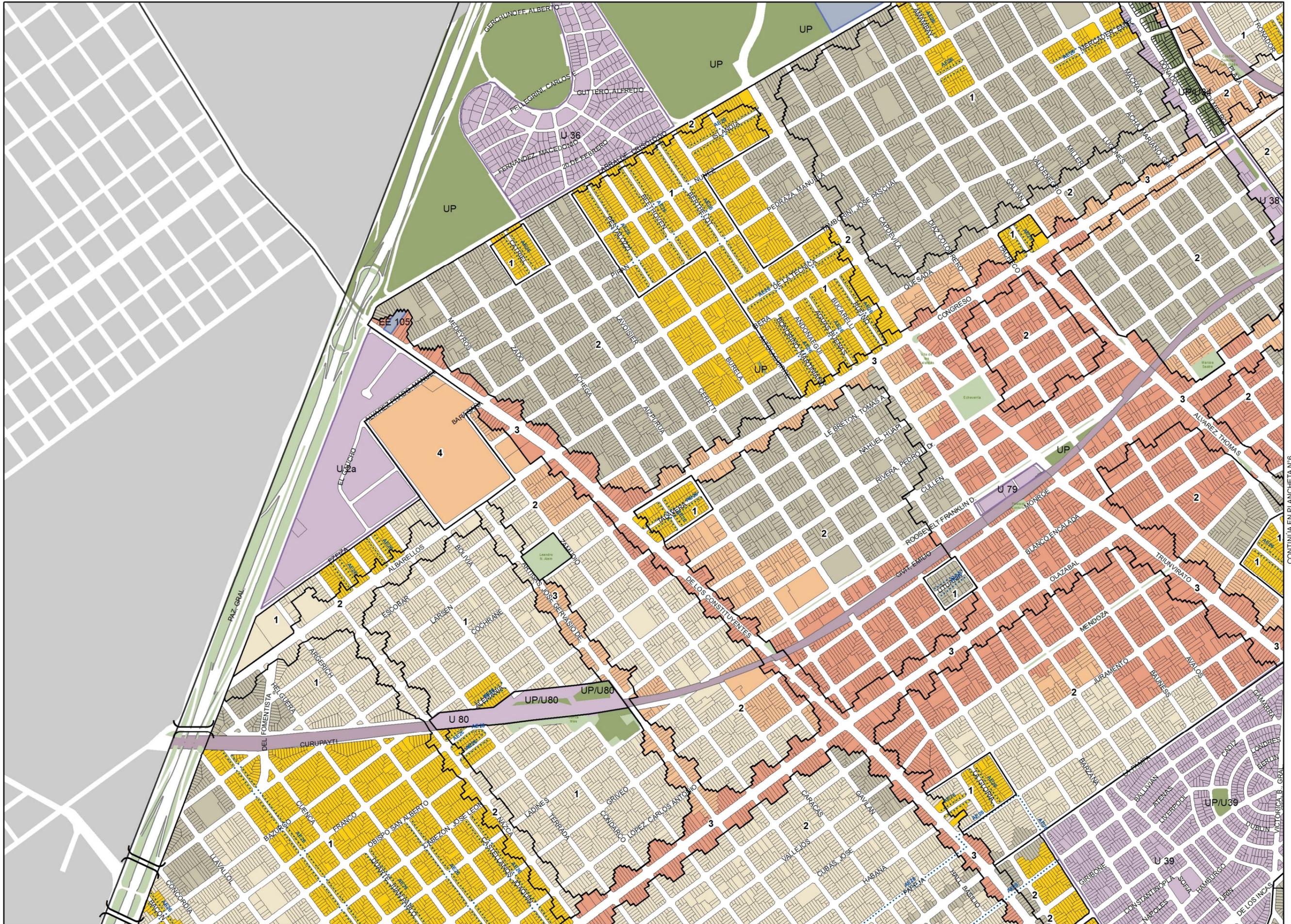
- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINUA EN PLANCHETA N°3

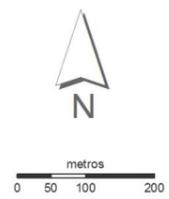
CONTINUA EN PLANCHETA N°7





- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes

- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



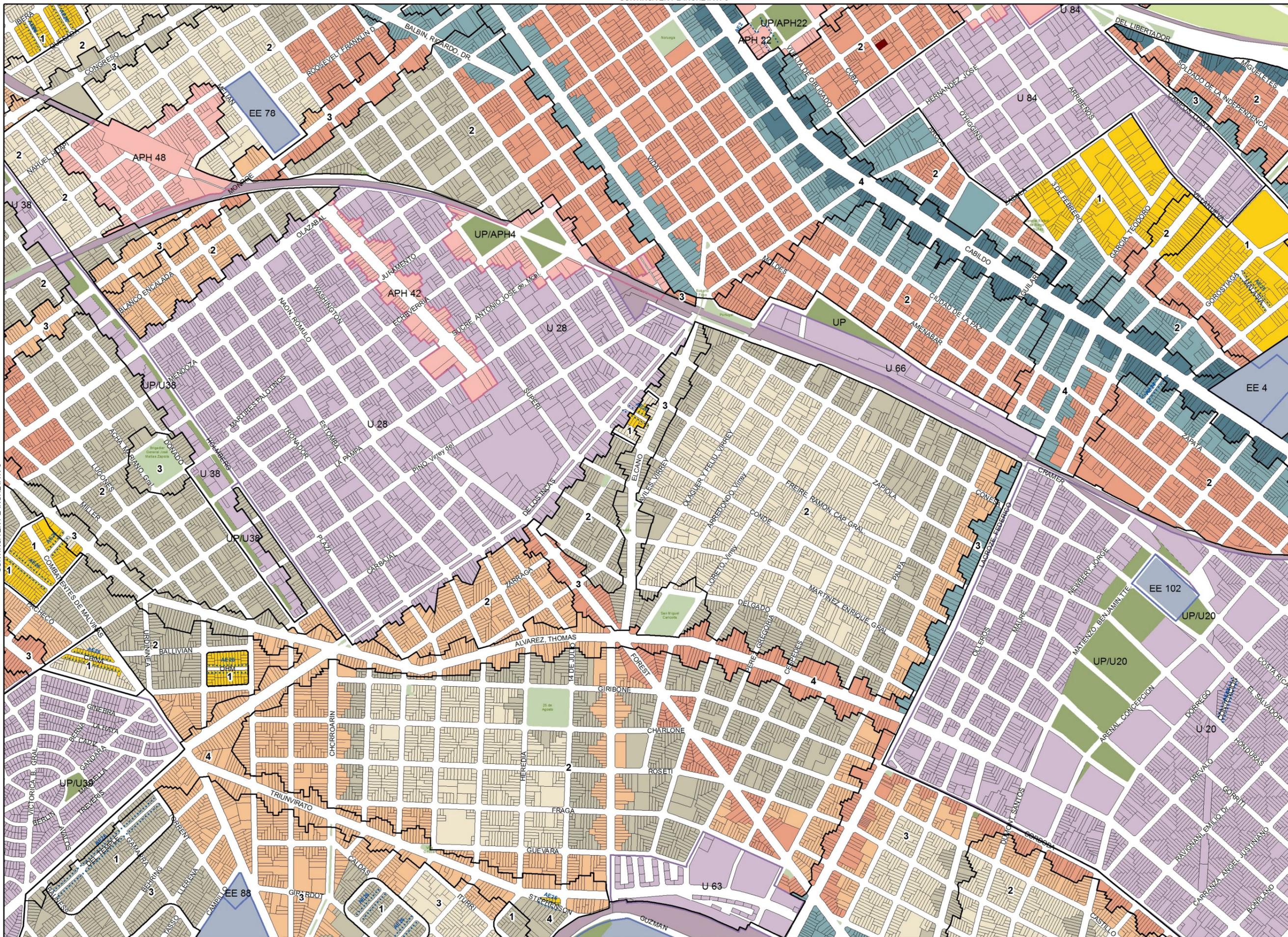
# PLANCHETA N°6

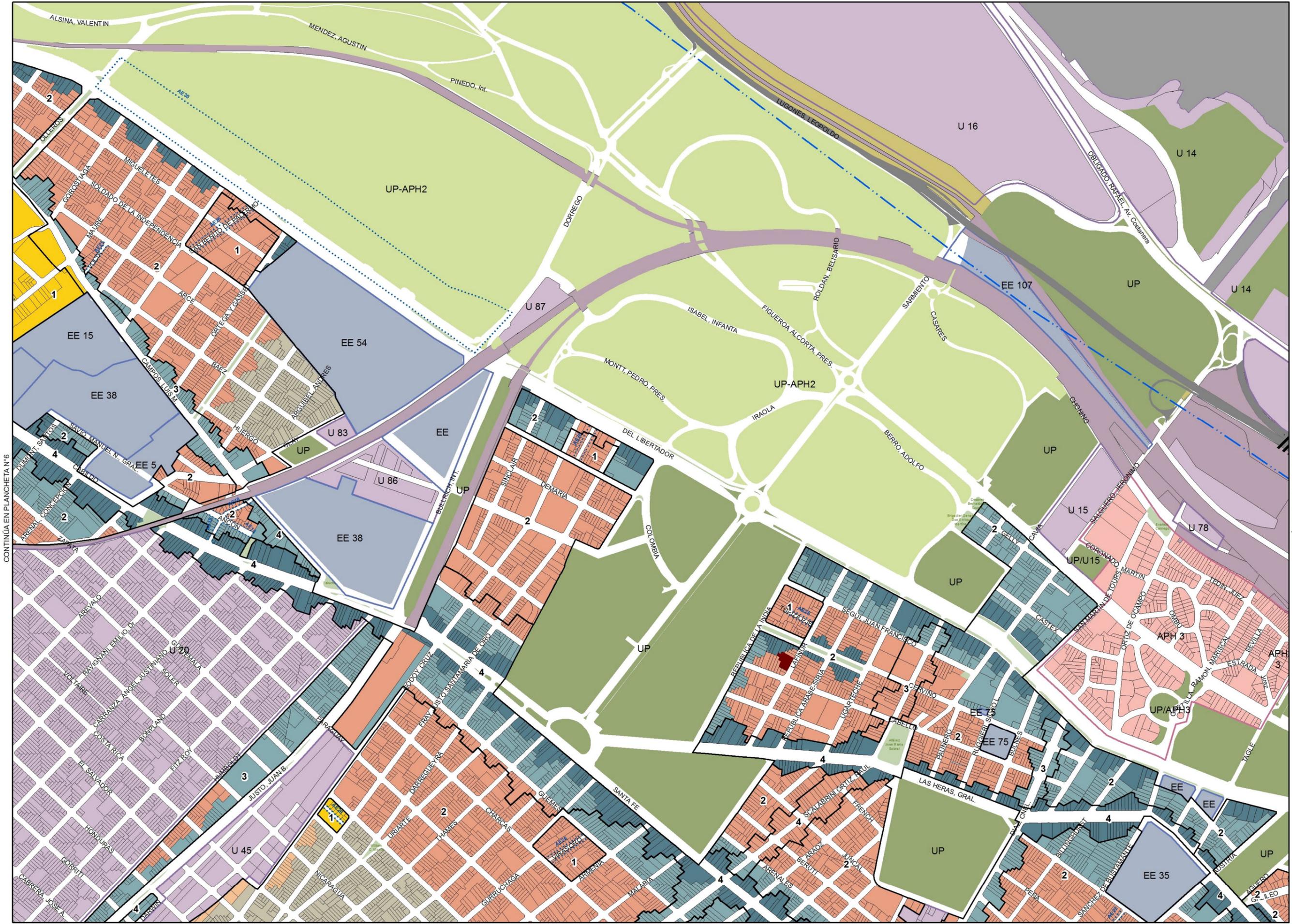
## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINÚA EN PLANCHETA N°5

CONTINÚA EN PLANCHETA N°7



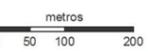


CONTINÚA EN PLANCHETA N°6

CONTINÚA EN PLANCHETA N°8

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes

- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



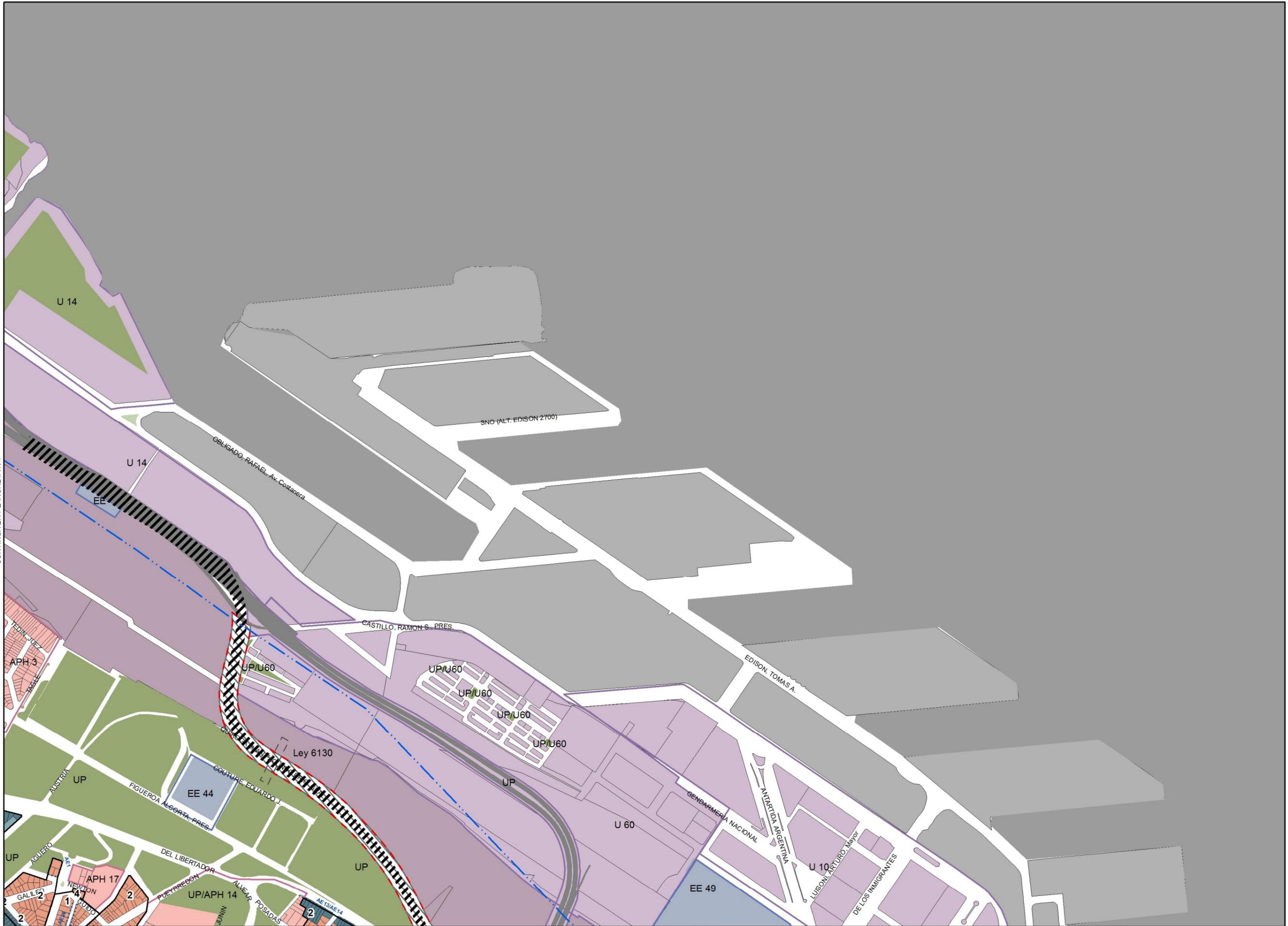
PLANCHETA

N°8

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°7



CONTINUA EN PLANCHETA N°13



PLANCHETA

Nº9

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

-  Corredor Alto
-  Corredor Medio
-  USAA
-  USAM
-  USAB 2
-  USAB 1
-  USAB 0
-  Área UP
-  Área UP/APH
-  Área ARE
-  Área APH
-  Área AE
-  Área AE31
-  Área U
-  Área UF
-  Área RU
-  Área P
-  Área de Renovación Urbana Riachuelo
-  Equipamiento Especial
-  Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
-  Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
-  Unidad de edificabilidad RUA
-  Línea de retiro obligatorio
-  Franja no edificable
-  Afectación vial
-  Puentes
-  Área de Mixtura de Usos 1
-  Área de Mixtura de Usos 2
-  Área de Mixtura de Usos 3
-  Área de Mixtura de Usos 4



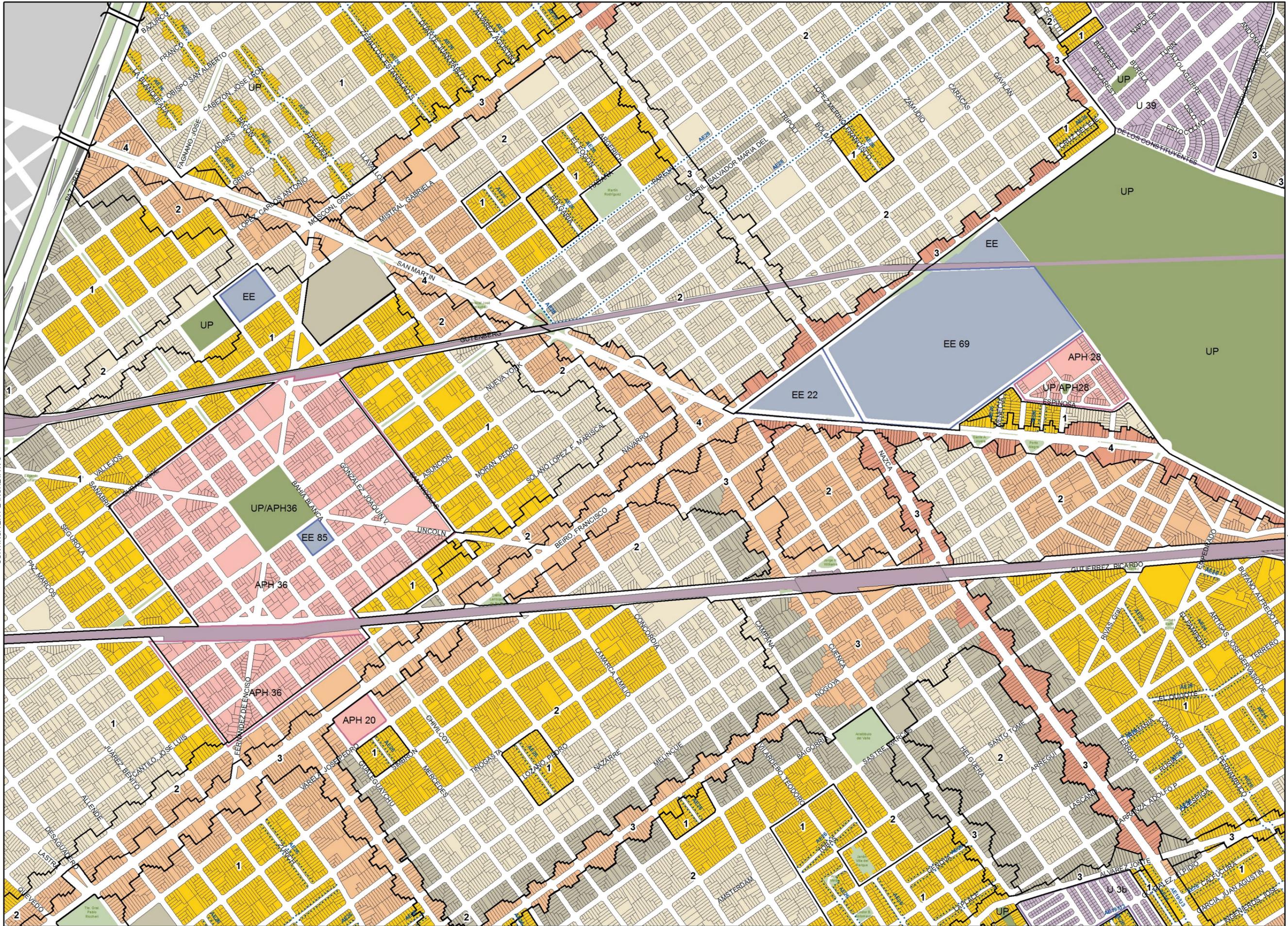
CONTINÚA EN PLANCHETA Nº14



# PLANCHETA N°10

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

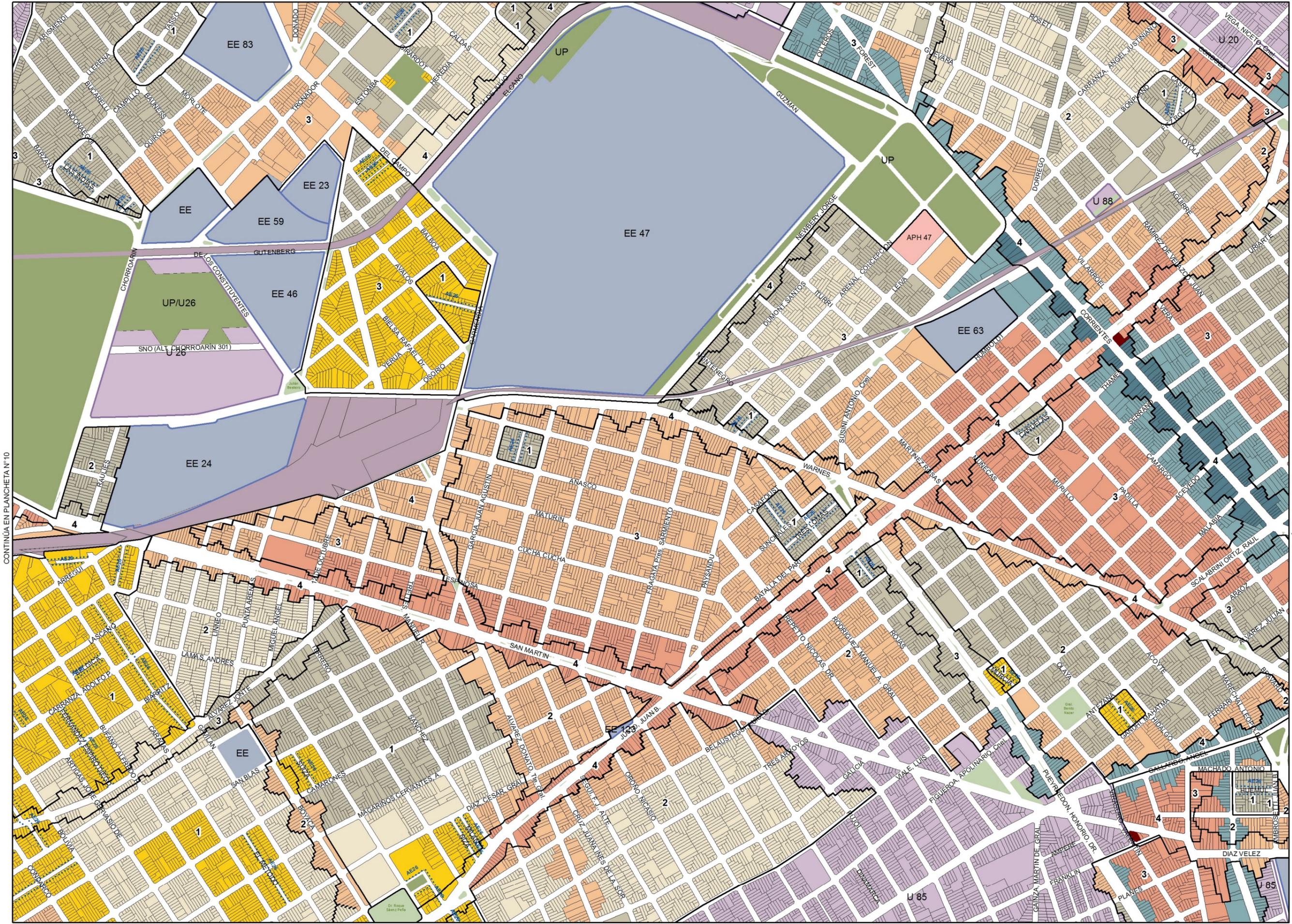
- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINÚA EN PLANCHETA N°9

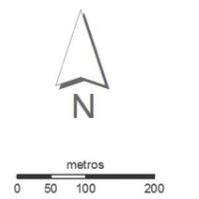
CONTINÚA EN PLANCHETA N°11





- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes

- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINÚA EN PLANCHETA N°10

CONTINÚA EN PLANCHETA N°12

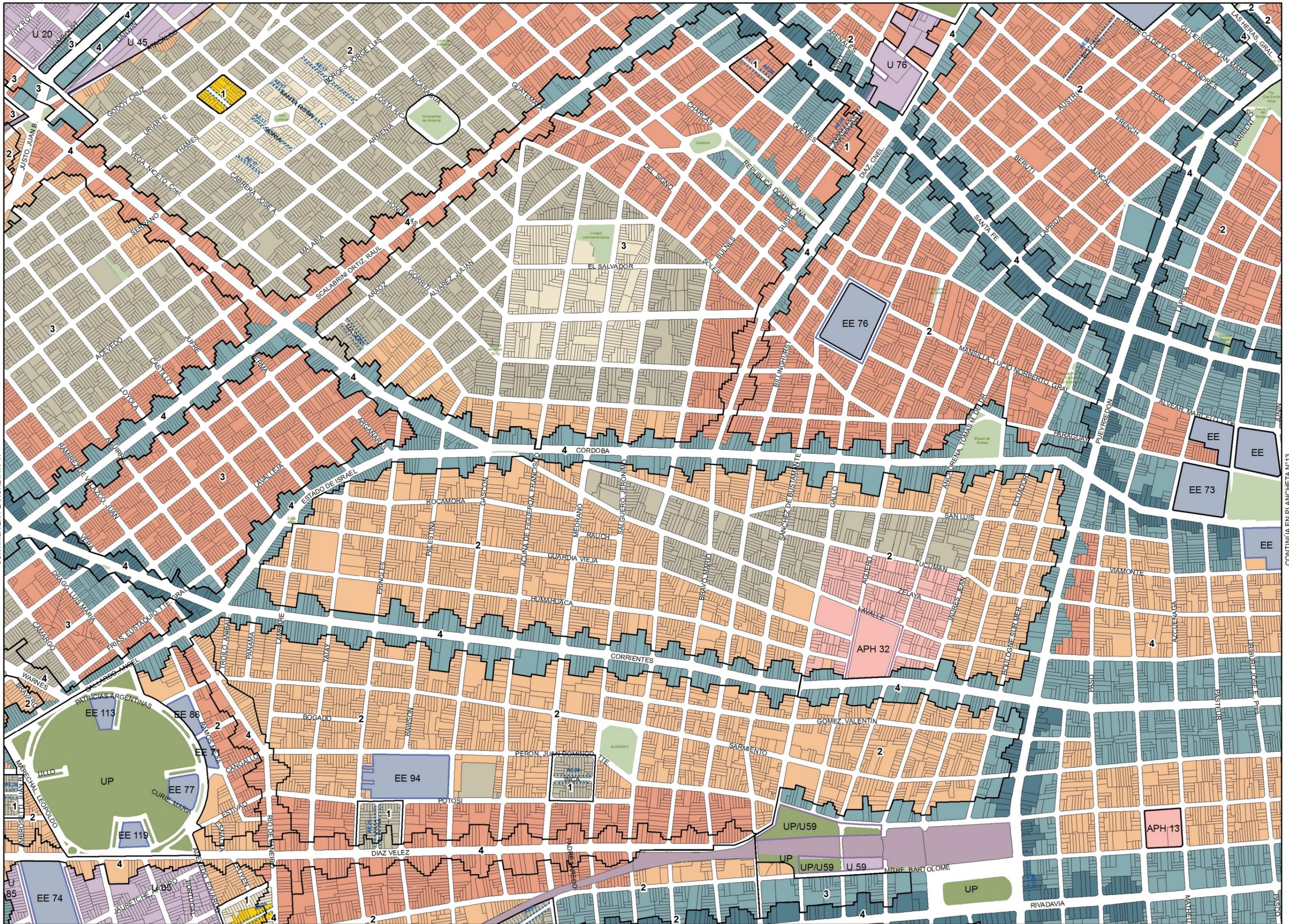
# PLANCHETA N°12

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINÚA EN PLANCHETA N°11

CONTINÚA EN PLANCHETA N°13



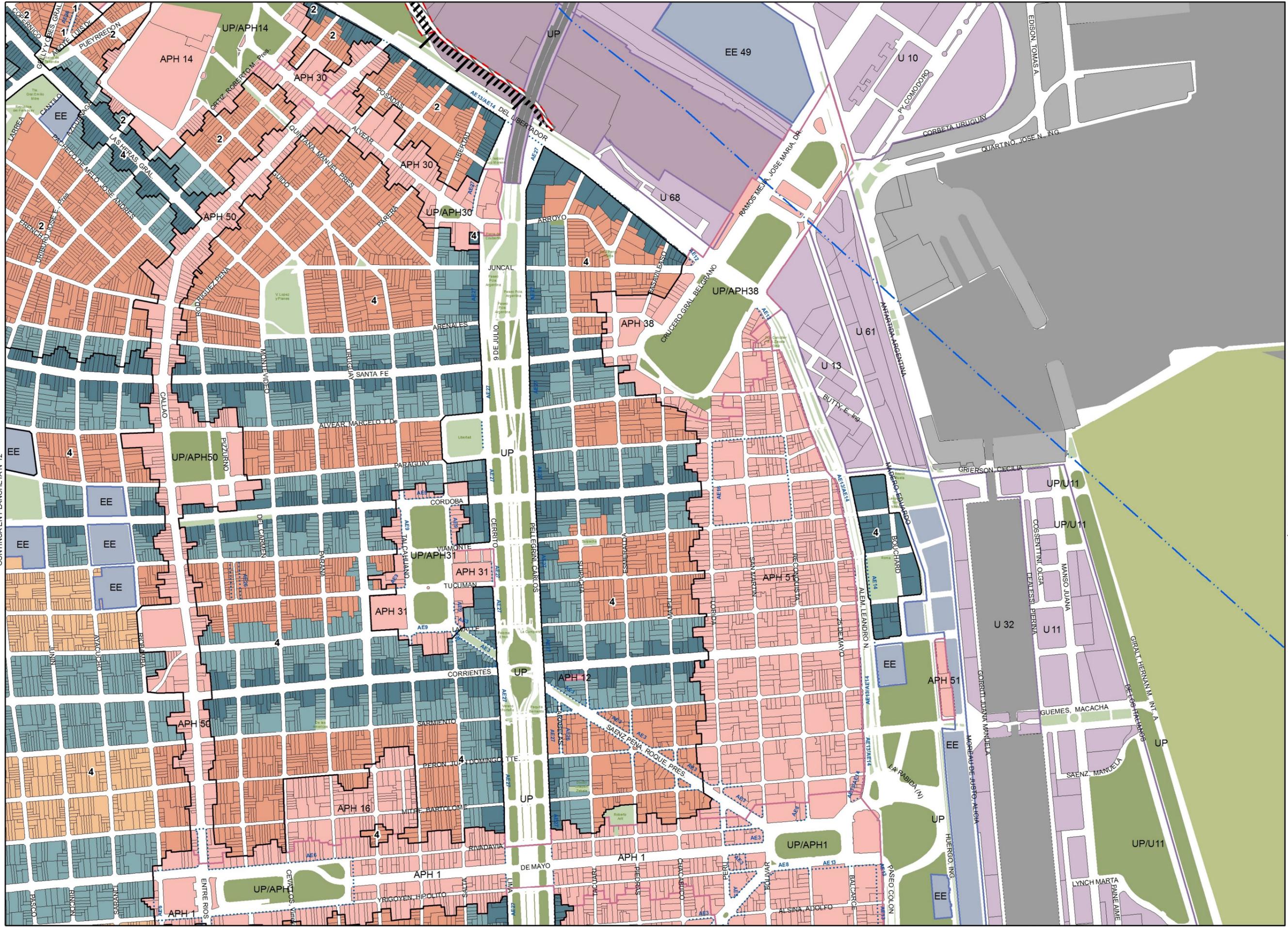
# PLANCHETA N°13

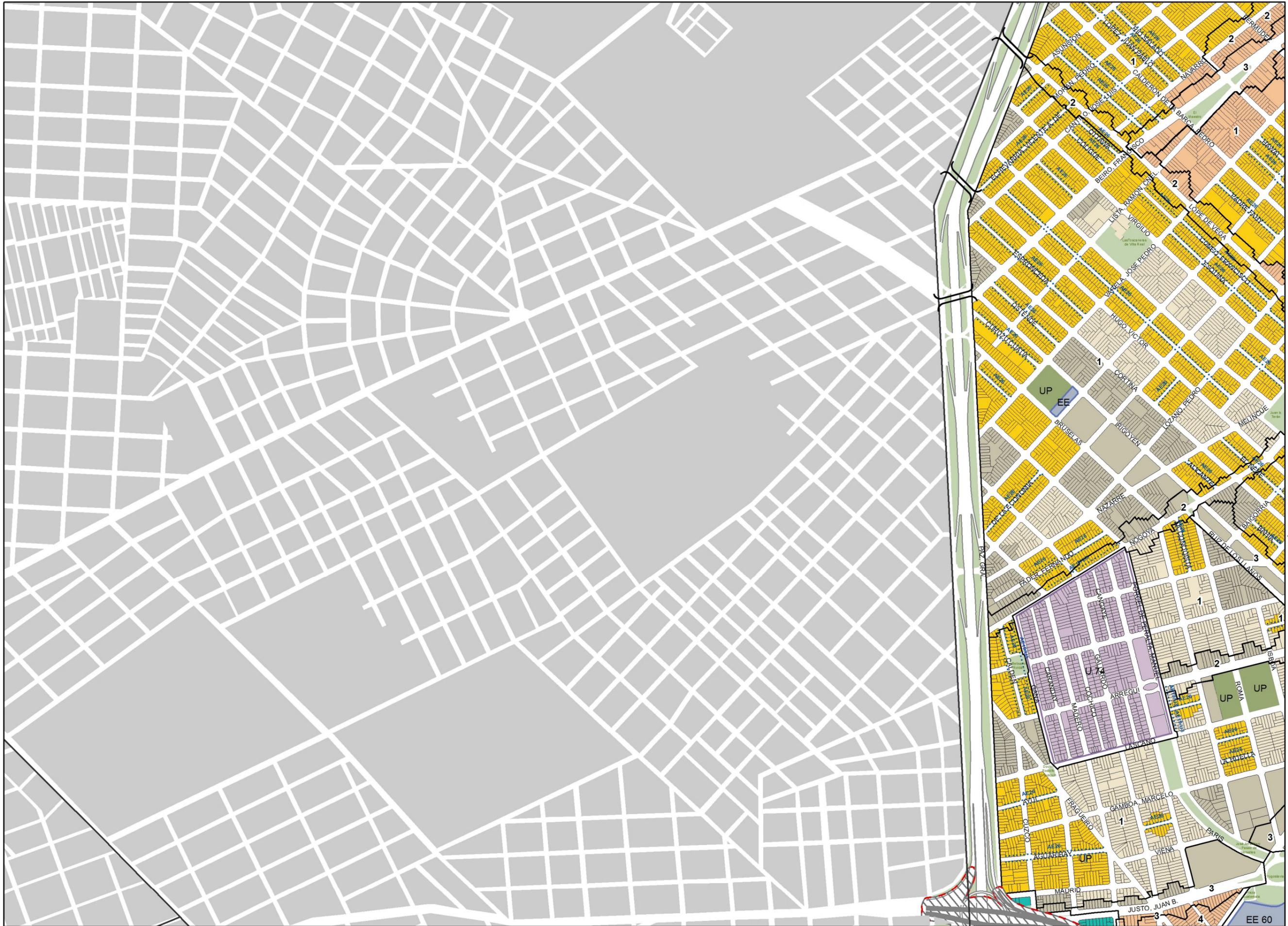
## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINÚA EN PLANCHETA N°12

CONTINÚA EN PLANCHETA N°33





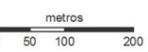
PLANCHETA

N°14

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

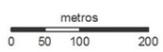
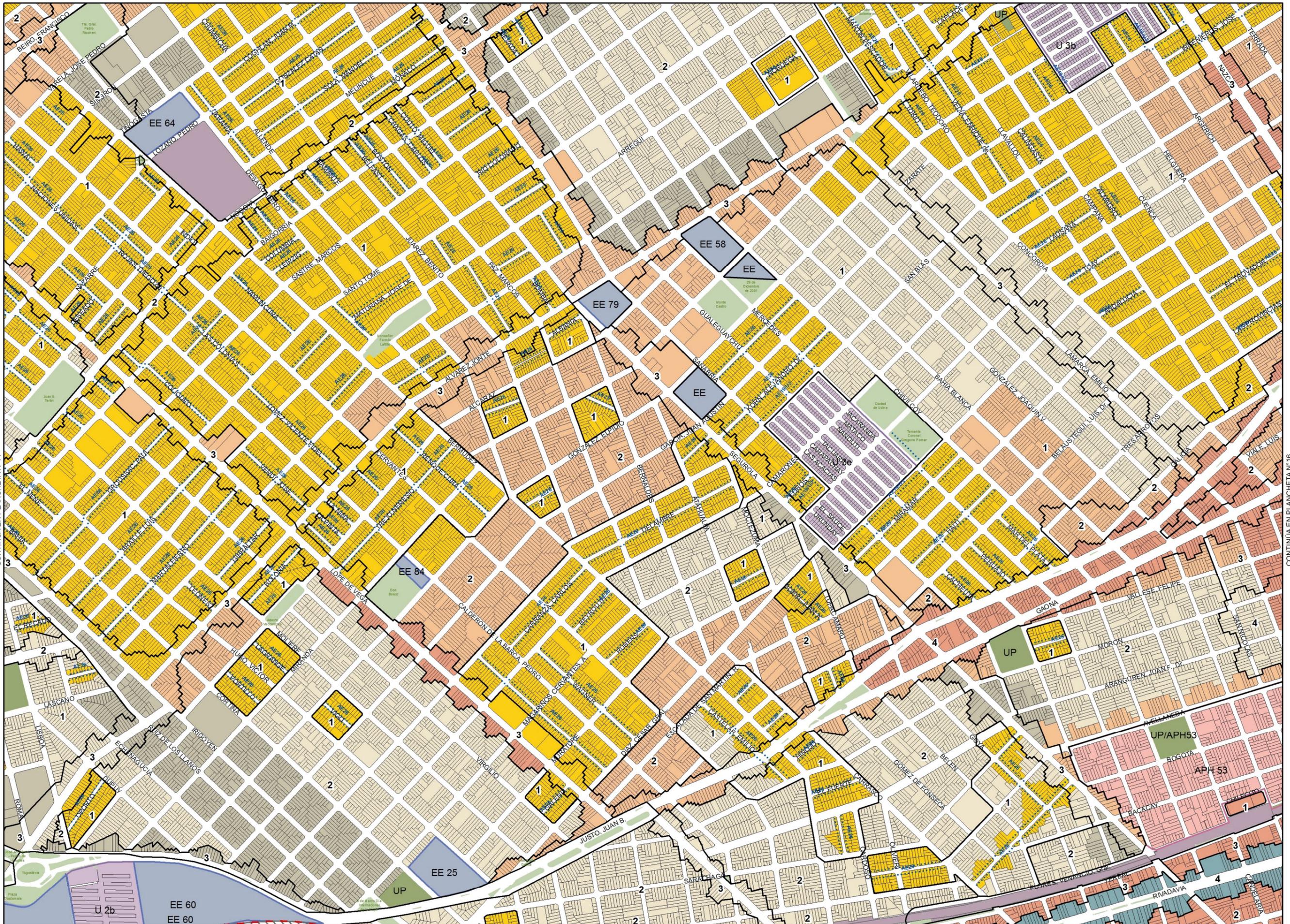
CONTINÚA EN PLANCHETA N°15



- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°14

CONTINUA EN PLANCHETA N°16



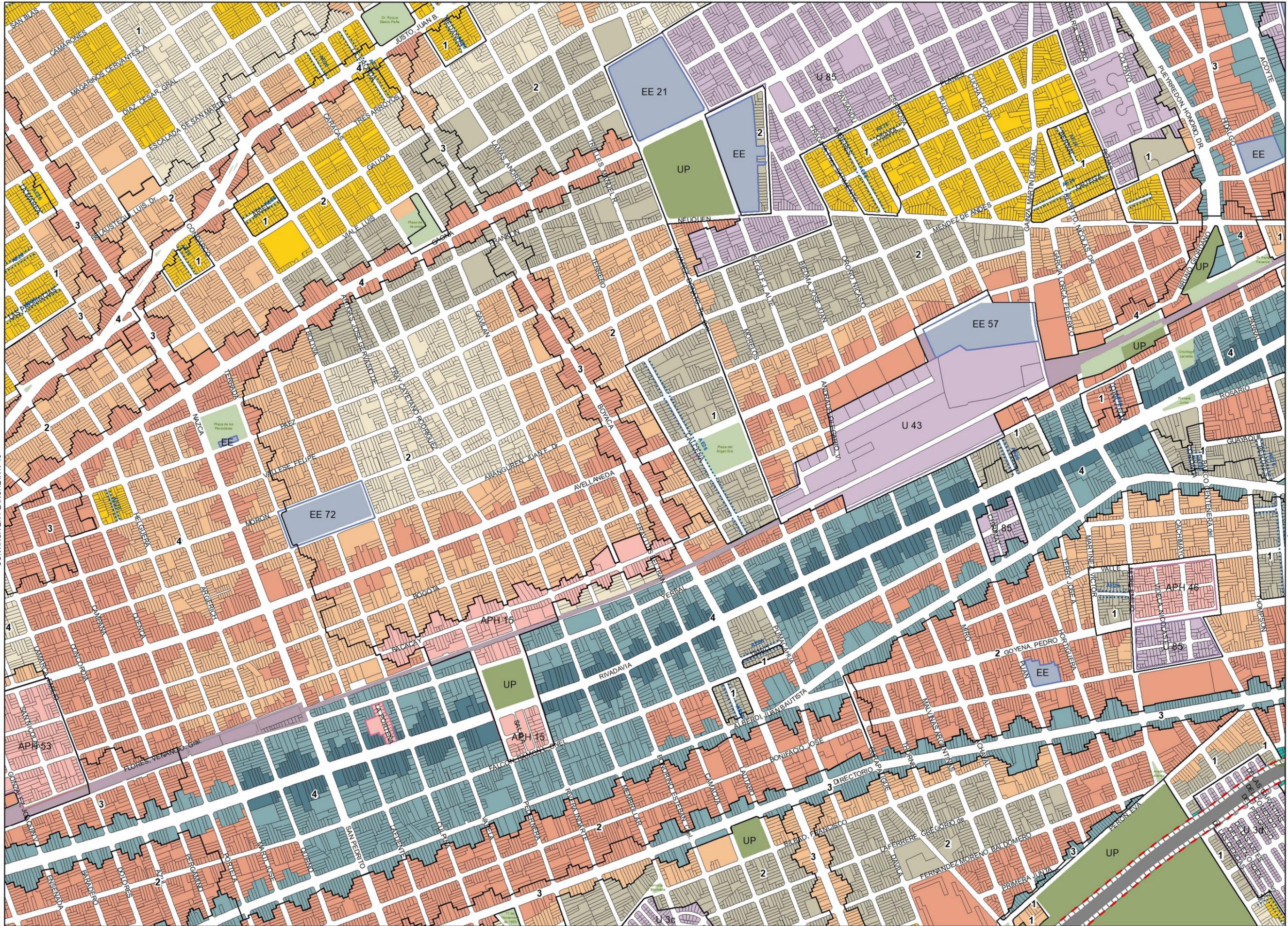
PLANCHETA N°16

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA
  - Unidad de edificabilidad RUA
  - Línea de retiro obligatorio
  - Franja no edificable
  - Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°15

CONTINUA EN PLANCHETA N°17



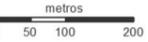
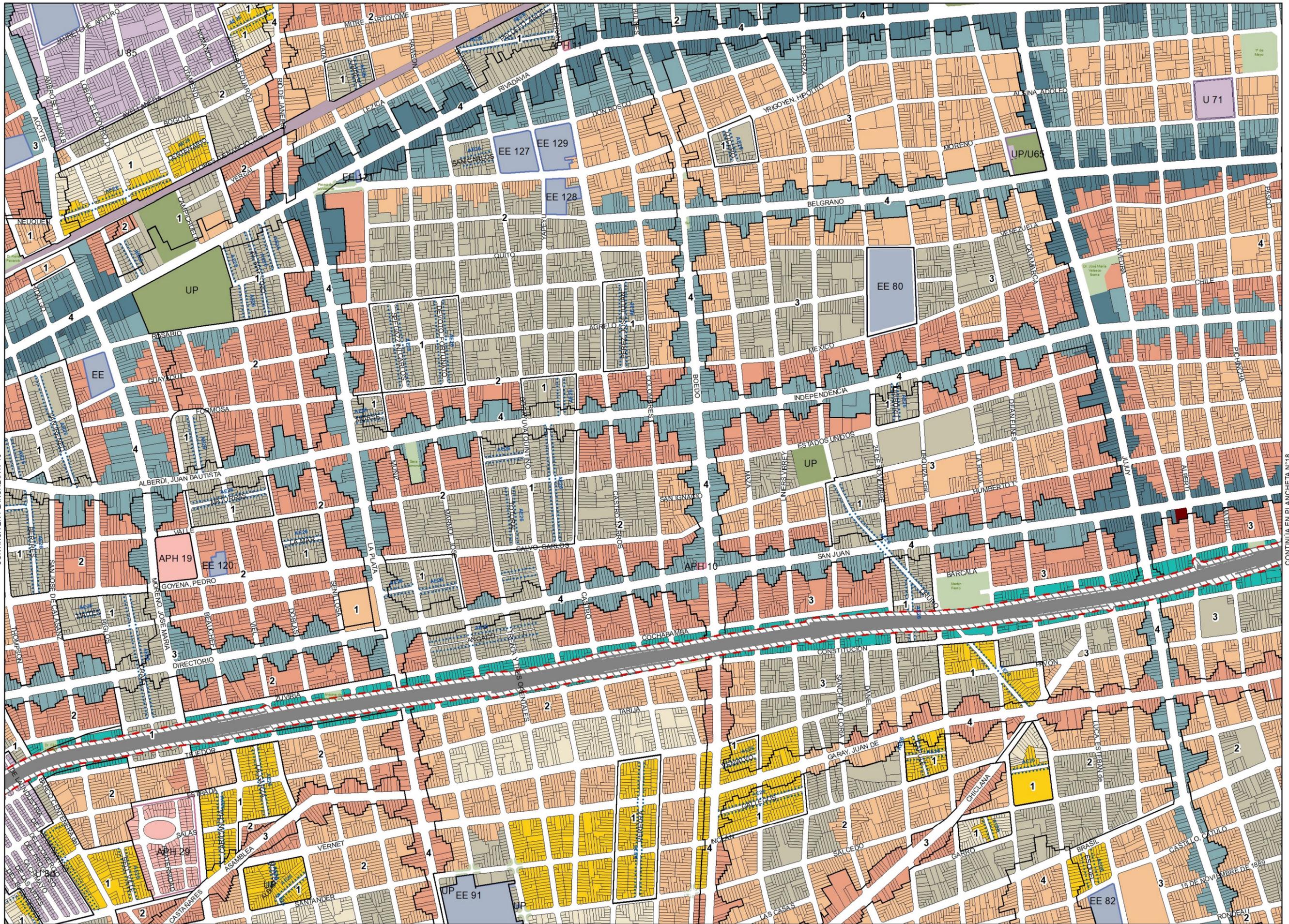
# PLANCHETA N°17

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°16

CONTINUA EN PLANCHETA N°18

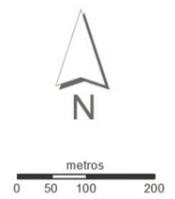


# PLANCHETA N°18

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

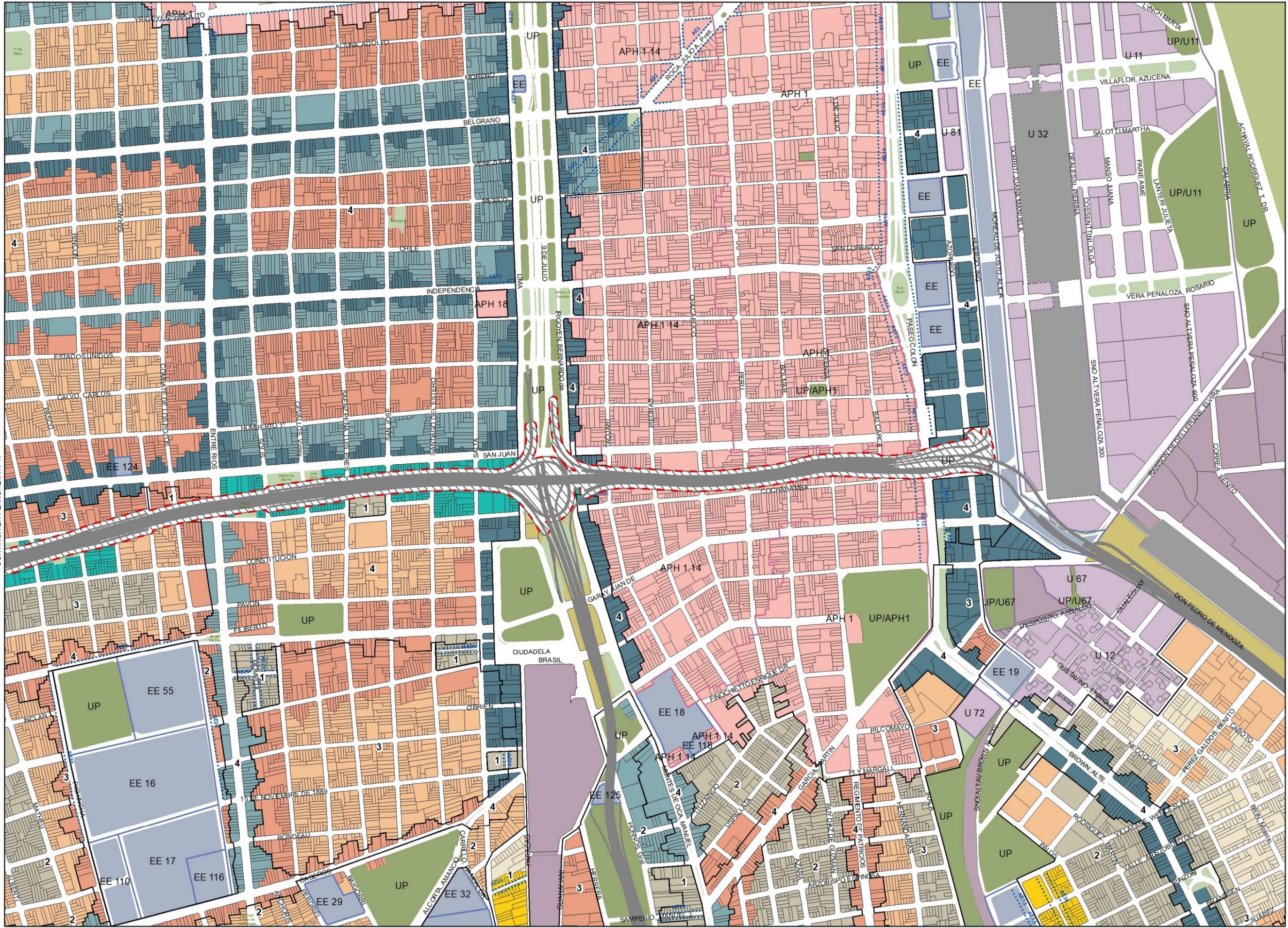
- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes

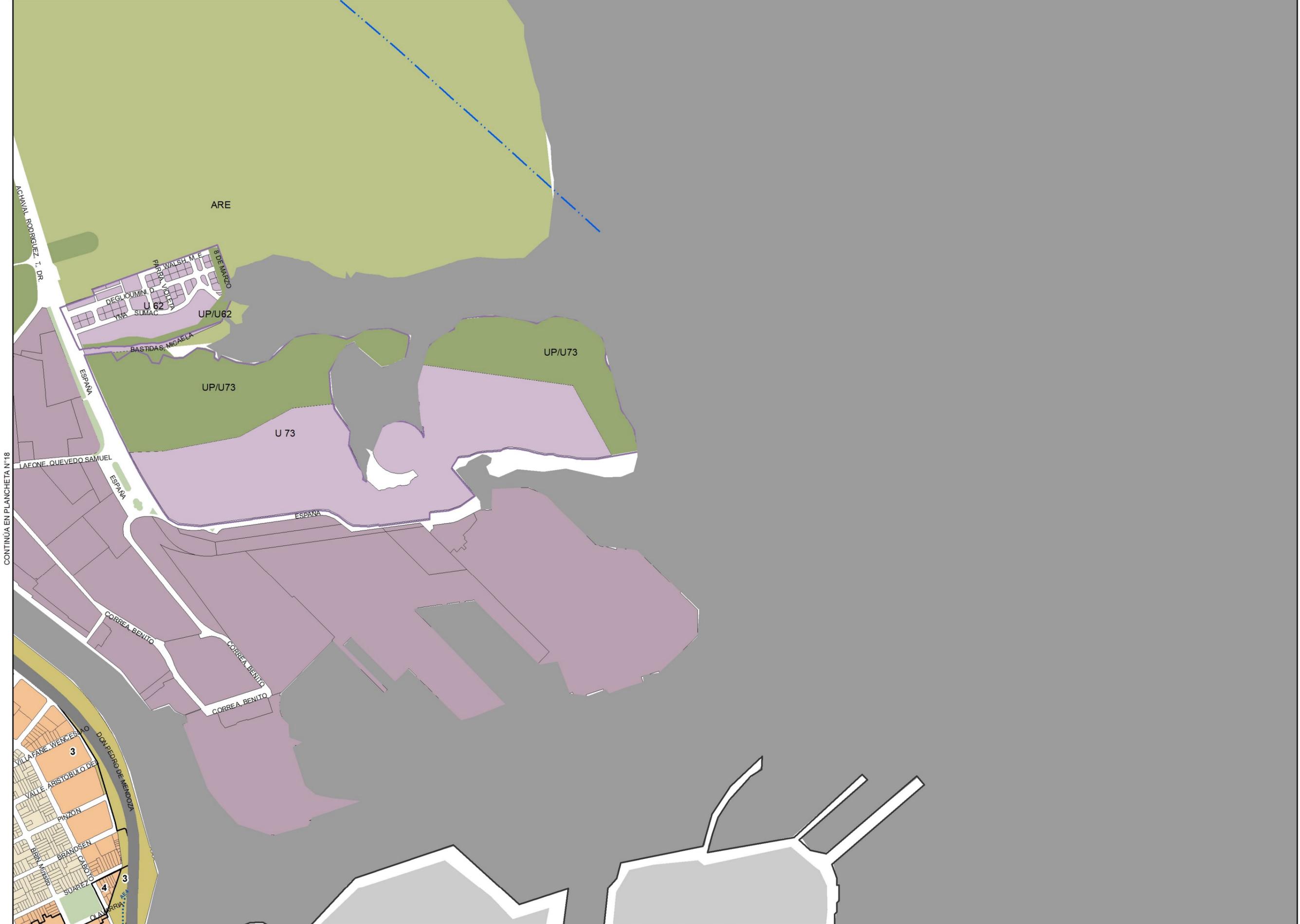
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



CONTINUA EN PLANCHETA N°17

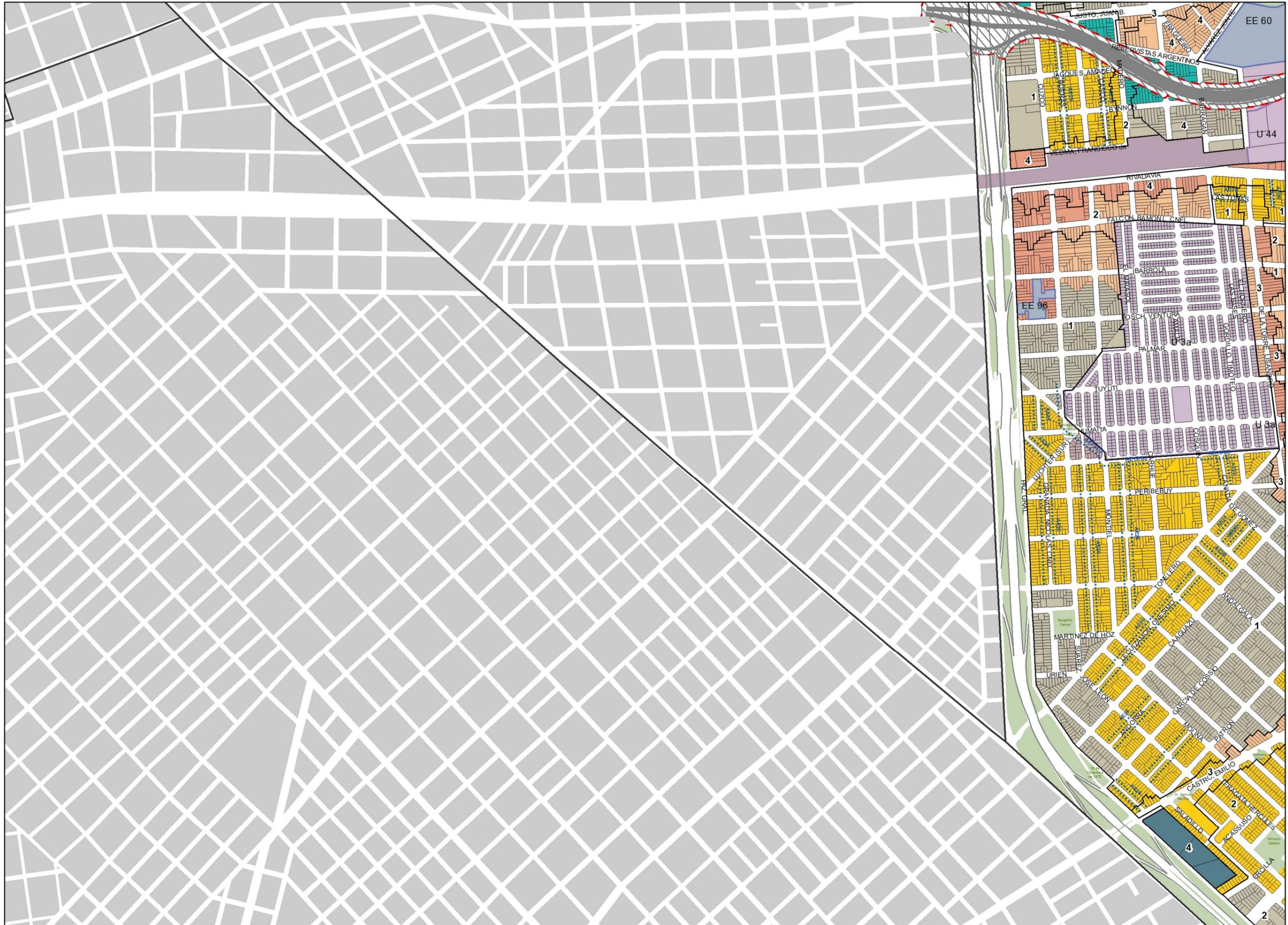
CONTINUA EN PLANCHETA N°19





- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



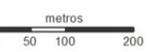


# PLANCHETA N°20

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°21

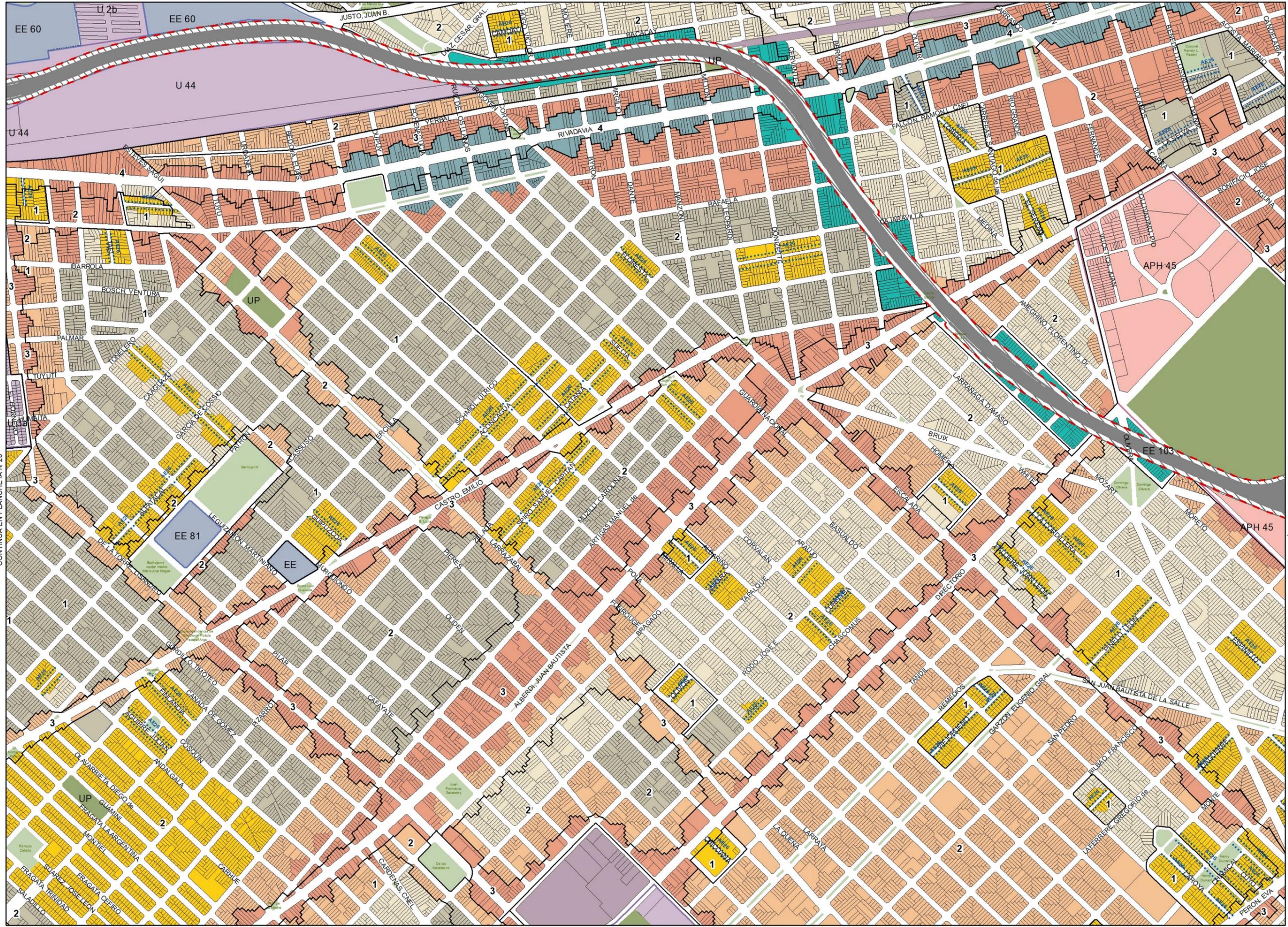


# PLANCHETA N°21

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes

- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4





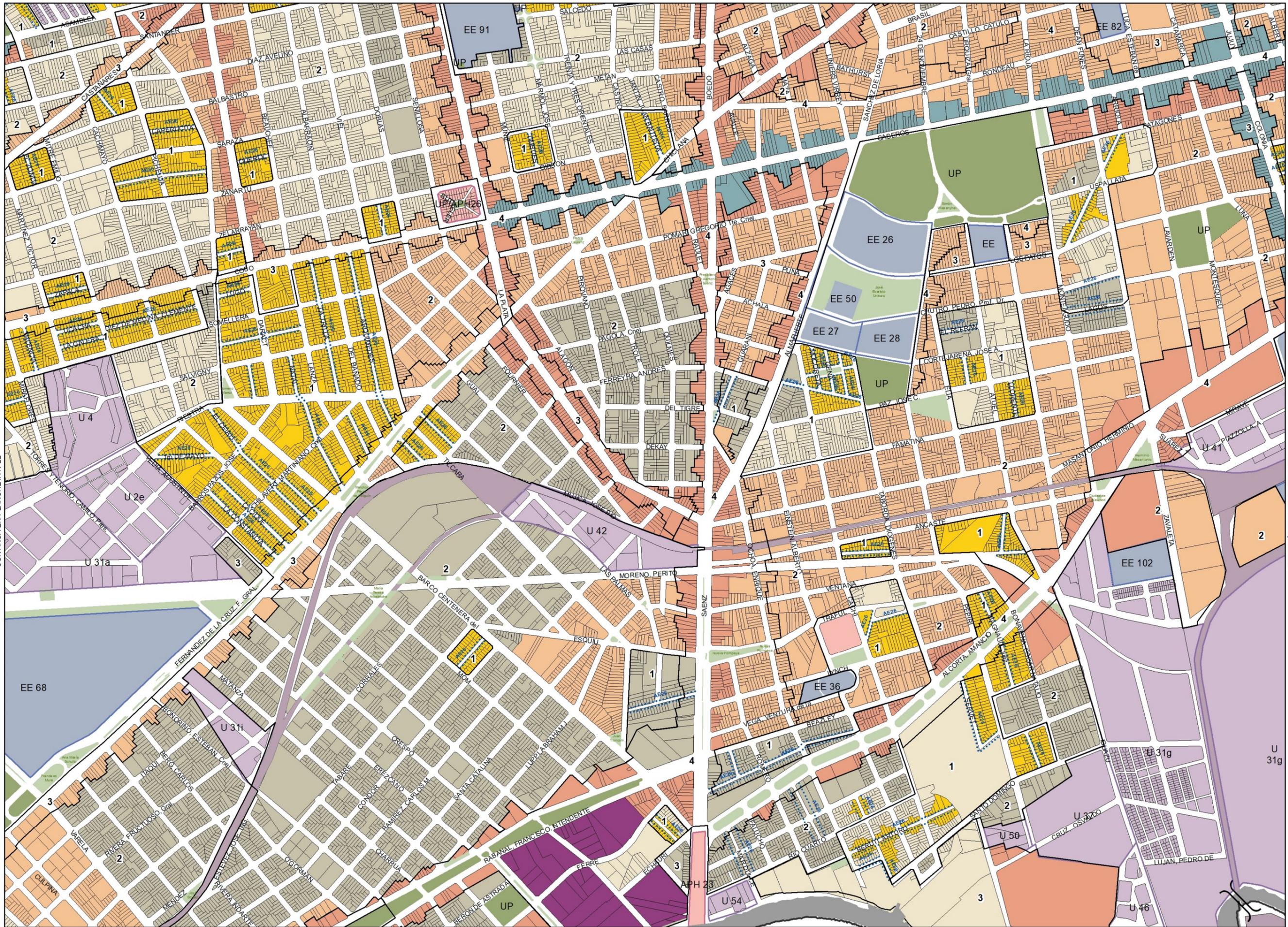
# PLANCHETA N°23

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
  - Corredor Medio
  - USAA
  - USAM
  - USAB 2
  - USAB 1
  - USAB 0
  - Área UP
  - Área UP/APH
  - Área ARE
  - Área APH
  - Área AE
  - Área AE31
  - Área U
  - Área UF
  - Área RU
  - Área P
  - Área de Renovación Urbana Riachuelo
  - Equipamiento Especial
  - Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
  - Área de desarrollo urbano especial
  - Área RUA**
  - Unidad de edificabilidad RUA
  - Línea de retiro obligatorio
  - Franja no edificable
  - Afectación vial
  - Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
  - 2 Área de Mixtura de Usos 2
  - 3 Área de Mixtura de Usos 3
  - 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°22

CONTINUA EN PLANCHETA N°24



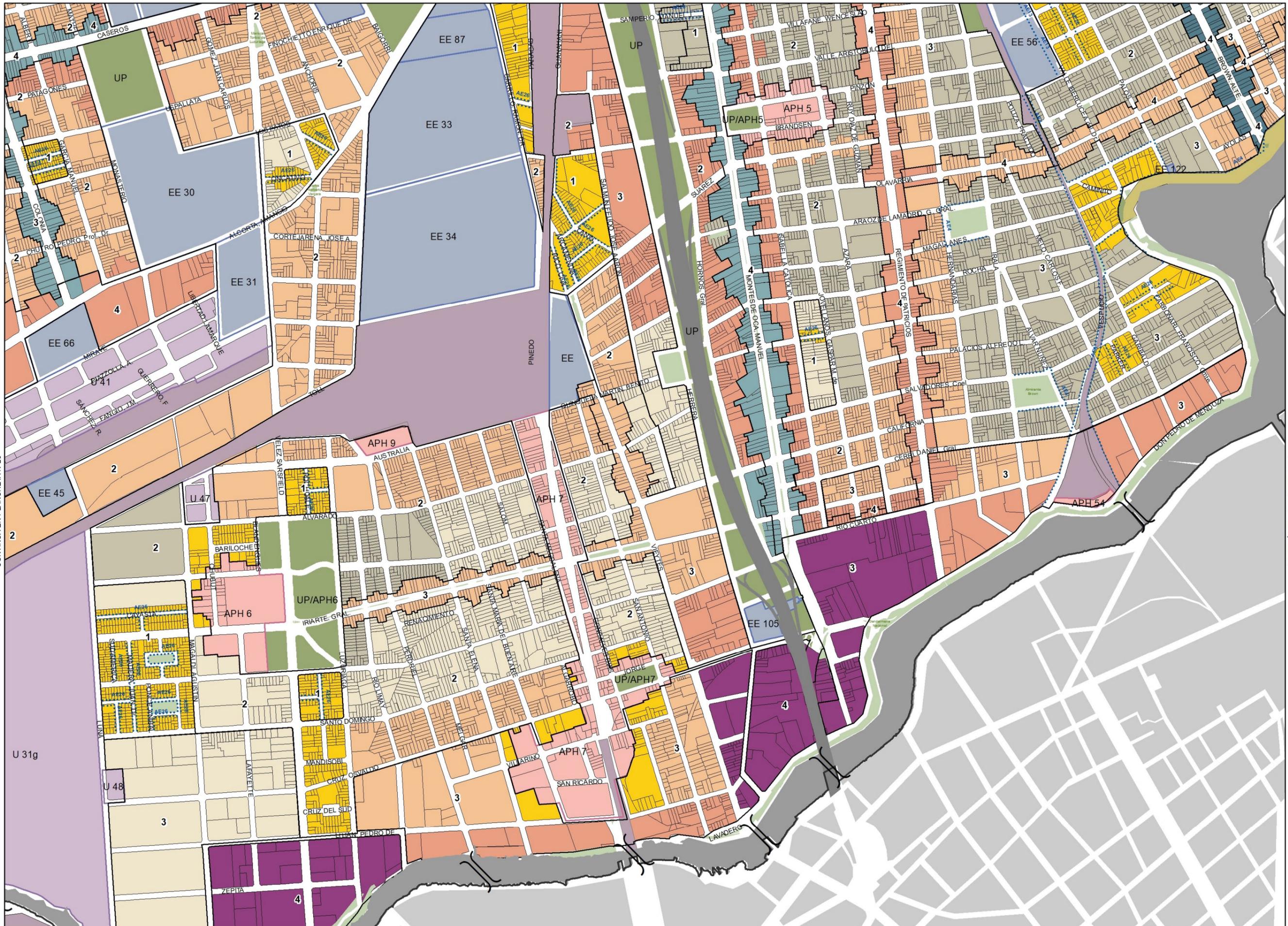
# PLANCHETA N°24

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°23

CONTINUA EN PLANCHETA N°25



PLANCHETA

N°25

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

-  Corredor Alto
-  Corredor Medio
-  USAA
-  USAM
-  USAB 2
-  USAB 1
-  USAB 0
-  Área UP
-  Área UP/APH
-  Área ARE
-  Área APH
-  Área AE
-  Área AE31
-  Área U
-  Área UF
-  Área RU
-  Área P
-  Área de Renovación Urbana Riachuelo
-  Equipamiento Especial
-  Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
-  Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
-  Unidad de edificabilidad RUA
-  Línea de retiro obligatorio
-  Franja no edificable
-  Afectación vial
-  Puentes
-  Área de Mixtura de Usos 1
-  Área de Mixtura de Usos 2
-  Área de Mixtura de Usos 3
-  Área de Mixtura de Usos 4





# PLANCHETA N°26

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINÚA EN PLANCHETA N°27





# PLANCHETA N°28

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINÚA EN PLANCHETA N°27

CONTINÚA EN PLANCHETA N°29



# PLANCHETA N°29

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

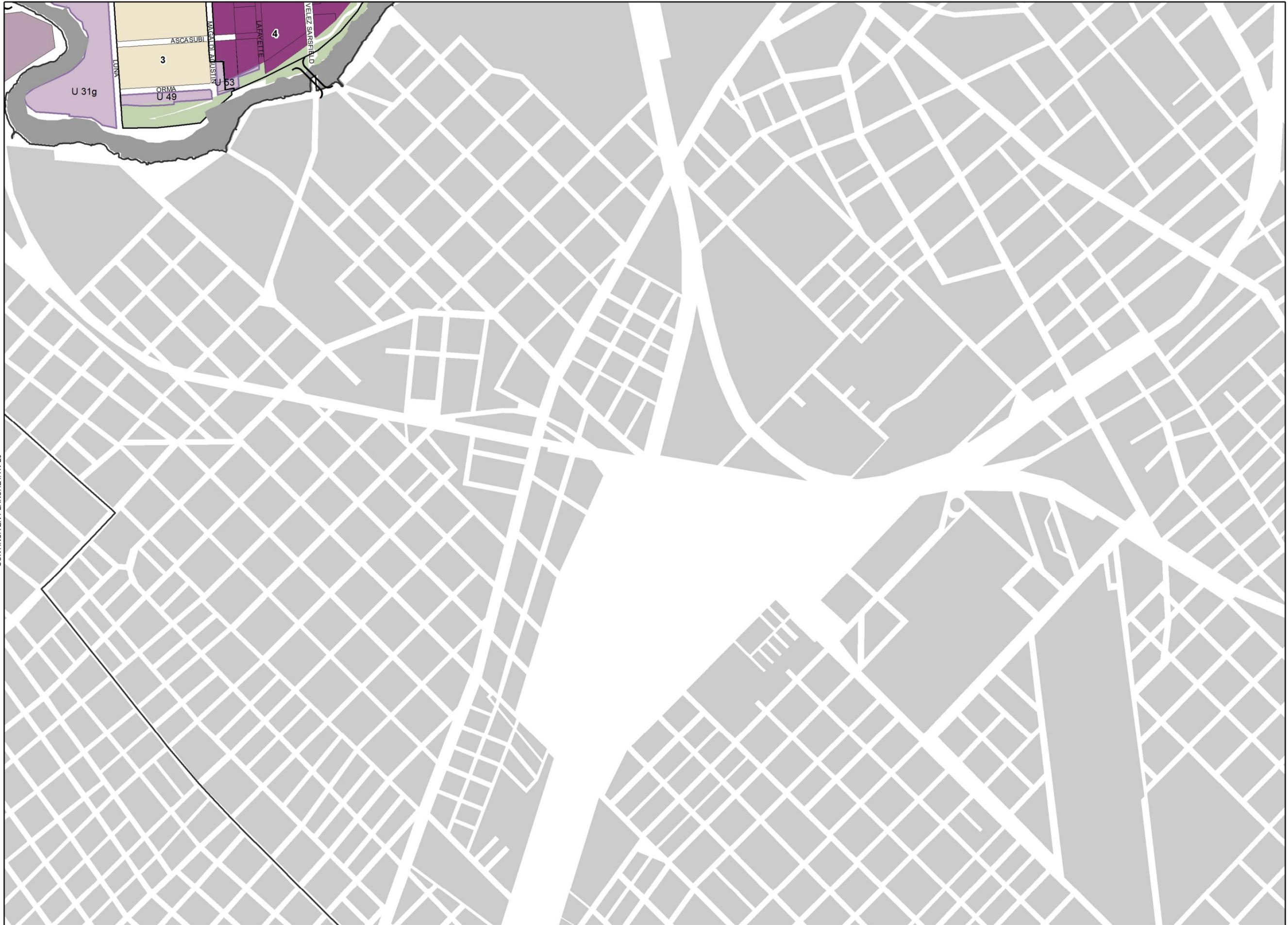


CONTINÚA EN PLANCHETA N°28

CONTINÚA EN PLANCHETA N°30



metros  
0 50 100 200



- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

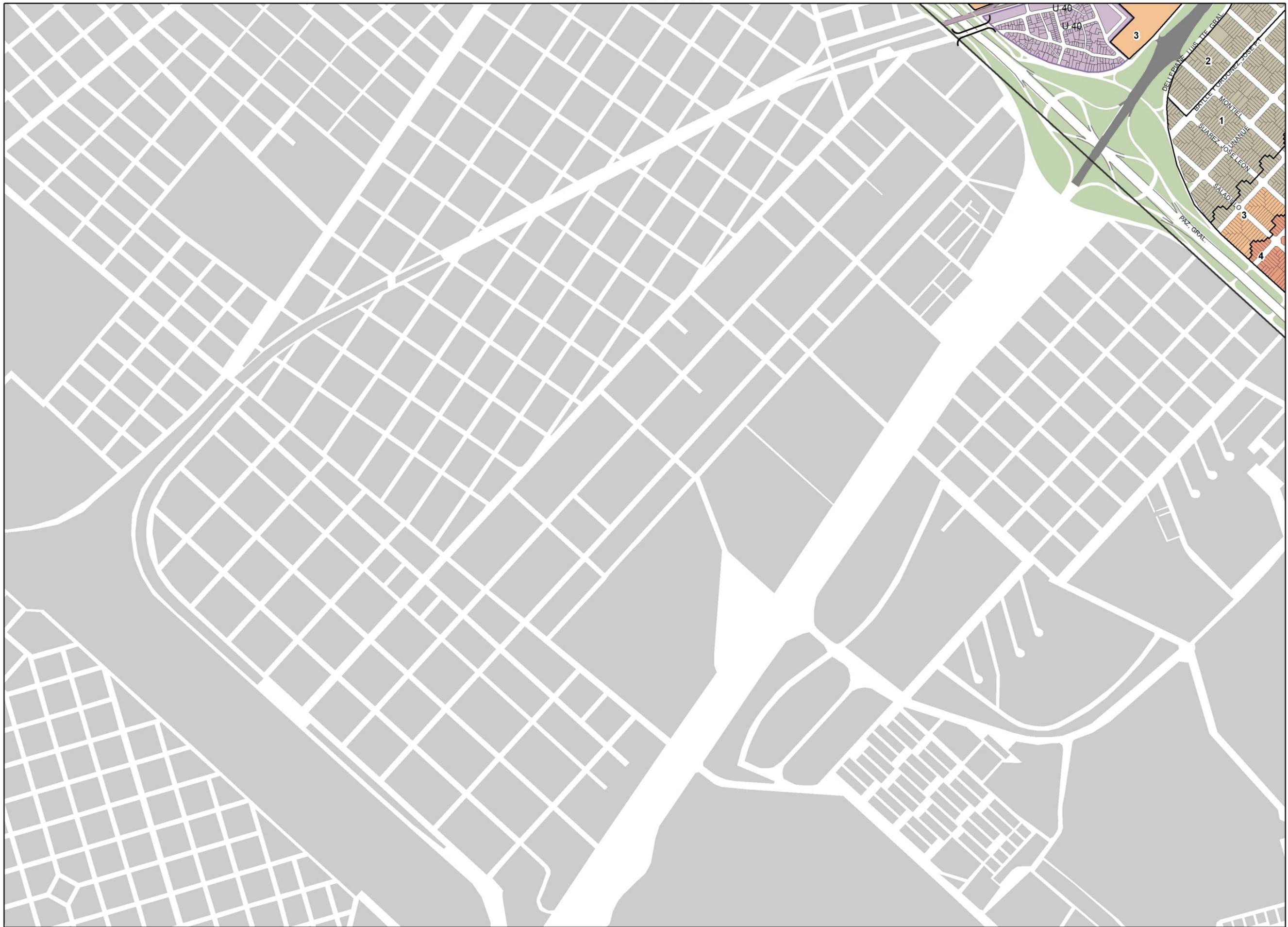


# PLANCHETA N°31

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

-  Corredor Alto
-  Corredor Medio
-  USAA
-  USAM
-  USAB 2
-  USAB 1
-  USAB 0
-  Área UP
-  Área UP/APH
-  Área ARE
-  Área APH
-  Área AE
-  Área AE31
-  Área U
-  Área UF
-  Área RU
-  Área P
-  Área de Renovación Urbana Riachuelo
-  Equipamiento Especial
-  Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
-  Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
-  Unidad de edificabilidad RUA
-  Línea de retiro obligatorio
-  Franja no edificable
-  Afectación vial
-  Puentes
-  Área de Mixtura de Usos 1
-  Área de Mixtura de Usos 2
-  Área de Mixtura de Usos 3
-  Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°32



# PLANCHETA N°32

## MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Área de Renovación Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4



PLANCHETA

N°33

MAPA DE EDIFICABILIDAD Y USOS

- Corredor Alto
- Corredor Medio
- USAA
- USAM
- USAB 2
- USAB 1
- USAB 0
- Área UP
- Área UP/APH
- Área ARE
- Área APH
- Área AE
- Área AE31
- Área U
- Área UF
- Área RU
- Área P
- Area de Renovacion Urbana Riachuelo
- Equipamiento Especial
- Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque
- Área de desarrollo urbano especial
- Área RUA**
- Unidad de edificabilidad RUA
- Línea de retiro obligatorio
- Franja no edificable
- Afectación vial
- Puentes
- 1 Área de Mixtura de Usos 1
- 2 Área de Mixtura de Usos 2
- 3 Área de Mixtura de Usos 3
- 4 Área de Mixtura de Usos 4

CONTINUA EN PLANCHETA N°13



CONTINUA EN PLANCHETA N°19





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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Planchetas de edificabilidad y usos para actualización Código Urbanístico

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 35 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 15:10:08 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 15:10:23 -03:00

An aerial photograph of Buenos Aires, Argentina, showing a mix of modern skyscrapers and historic buildings. A large yellow rectangular box is superimposed over the upper middle part of the image, containing the main title in bold, dark grey capital letters. The background shows the city's layout, including a river and a bridge.

# SUSTENTABILIDAD URBANÍSTICA DE LA CAPACIDAD CONSTRUCTIVA ADICIONAL

DIRECCIÓN GENERAL DE  
ANTROPOLOGÍA URBANA

# >INTRODUCCIÓN

El presente informe tiene por objeto brindar información sobre la infraestructura urbana que sustenta la definición de corredores y zonas receptoras y emisoras de metros cuadrados en el marco de la operatoria descrita en el Título 10.1 del Código Urbanístico denominada Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) identificando en combinación con diversos indicadores:

- Polígonos emisores en la zona sur de la Ciudad.
- Polígonos emisores en la zona centro de la Ciudad (específicamente para la creación de espacio verde público).
- Corredores de recepción de metros cuadrados en la zona norte de la Ciudad.

Las fuentes de información provistas, que se cruzan con los polígonos y corredores descriptos, son:

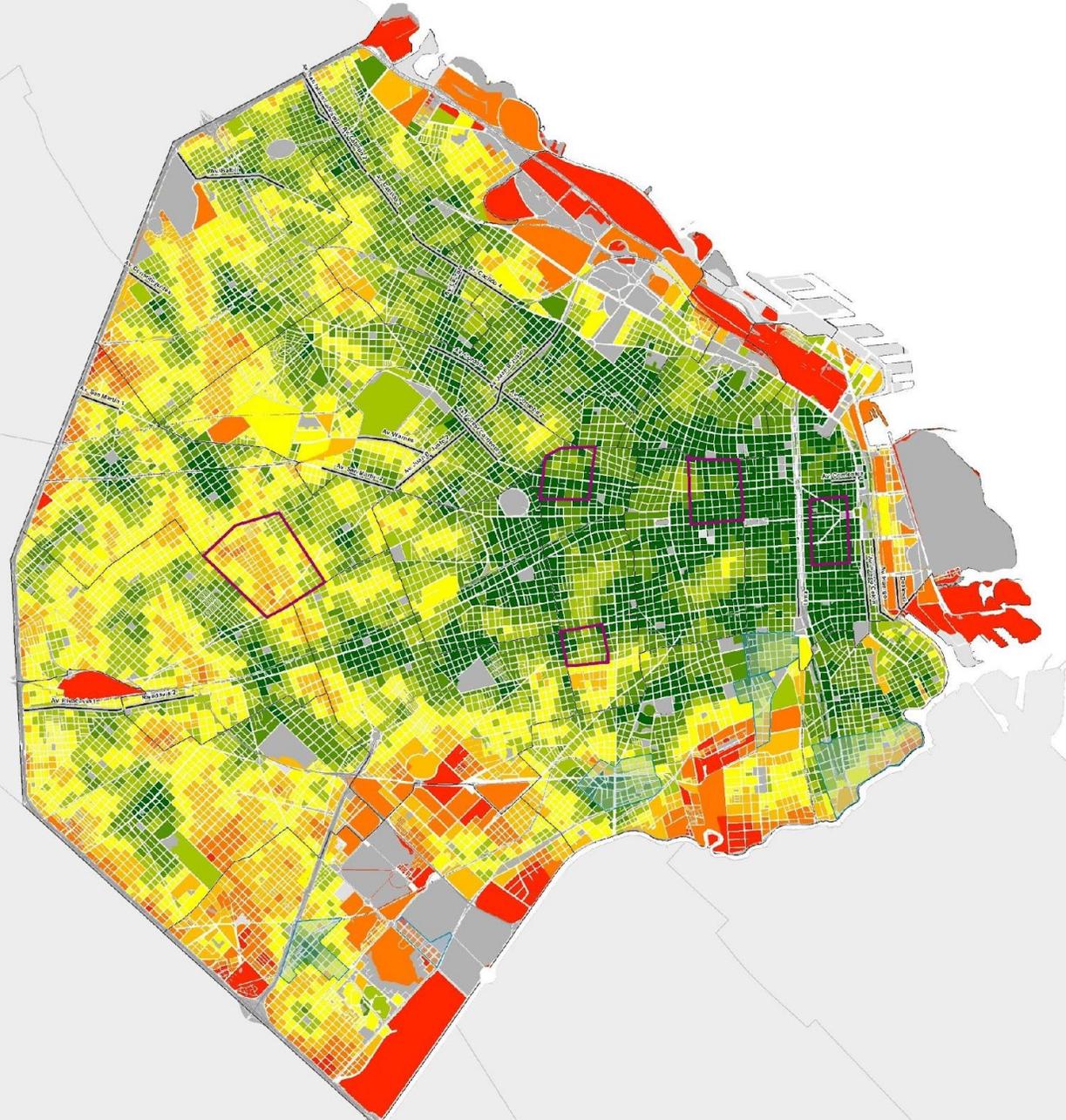
1. Índice de cobertura de necesidades de la vida cotidiana (ICNVC) elaborado por esta dirección general y disponible online.
2. Parcelas de más de 2500m<sup>2</sup> de la Ciudad, información disponible como datos abiertos en el parcelario de la ciudad, con foco en la herramienta CCA.
3. Manzanas compuestas de una única parcela en la zona sur de la Ciudad, identificando aquellas se consideran de posible renovación de las que se consideran de difícil renovación o que se encuentran en áreas especiales.
4. Red hidráulica existente, producto del Plan Director de Ordenamiento Hidráulico, que lleva más de 20 años en planeamiento y ejecución.
5. Red de transporte existente.
6. Índice de zonas de prioridad de ubicación de espacios verdes, elaborado a partir de la información de los espacios verdes públicos existentes, la densidad poblacional, distancia (en tiempo) al espacio verde más cercano, permeabilidad del suelo y otros indicadores.



## ÍNDICE DE COBERTURA DE NECESIDADES DE LA VIDA COTIDIANA

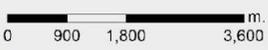
El ICNVC es el resultado de la evaluación conjunta de 36 indicadores agrupados en 22 dimensiones y 9 temáticas que buscan estudiar la proximidad promedio a un conjunto de atributos o servicios urbanos fundamentales para las necesidades básicas de la vida diaria.

El índice tiene como objetivo principal identificar a aquellas manzanas de la Ciudad que cumplen con un conjunto de atributos o servicios urbanos fundamentales para las necesidades básicas de la vida diaria dentro de un rango de 15 minutos caminables (o menos), siguiendo la velocidad de un adulto promedio de 4,5 km/h, y aquellas que no lo cumplen.



### Índice de Cobertura de las Necesidades de la Vida Cotidiana Por minutos

- Más de 11 minutos
- Entre 9 y 11 minutos
- Entre 8 y 9 minutos
- Entre 7 y 8 minutos
- Entre 6 y 7 minutos
- Entre 5 y 6 minutos
- Menos de 5 minutos
- Espacios verdes
- Corredores Transferencia
- Polígonos de emisión de espacios verdes
- Polígonos prioritarios de proyectos emisores CCA

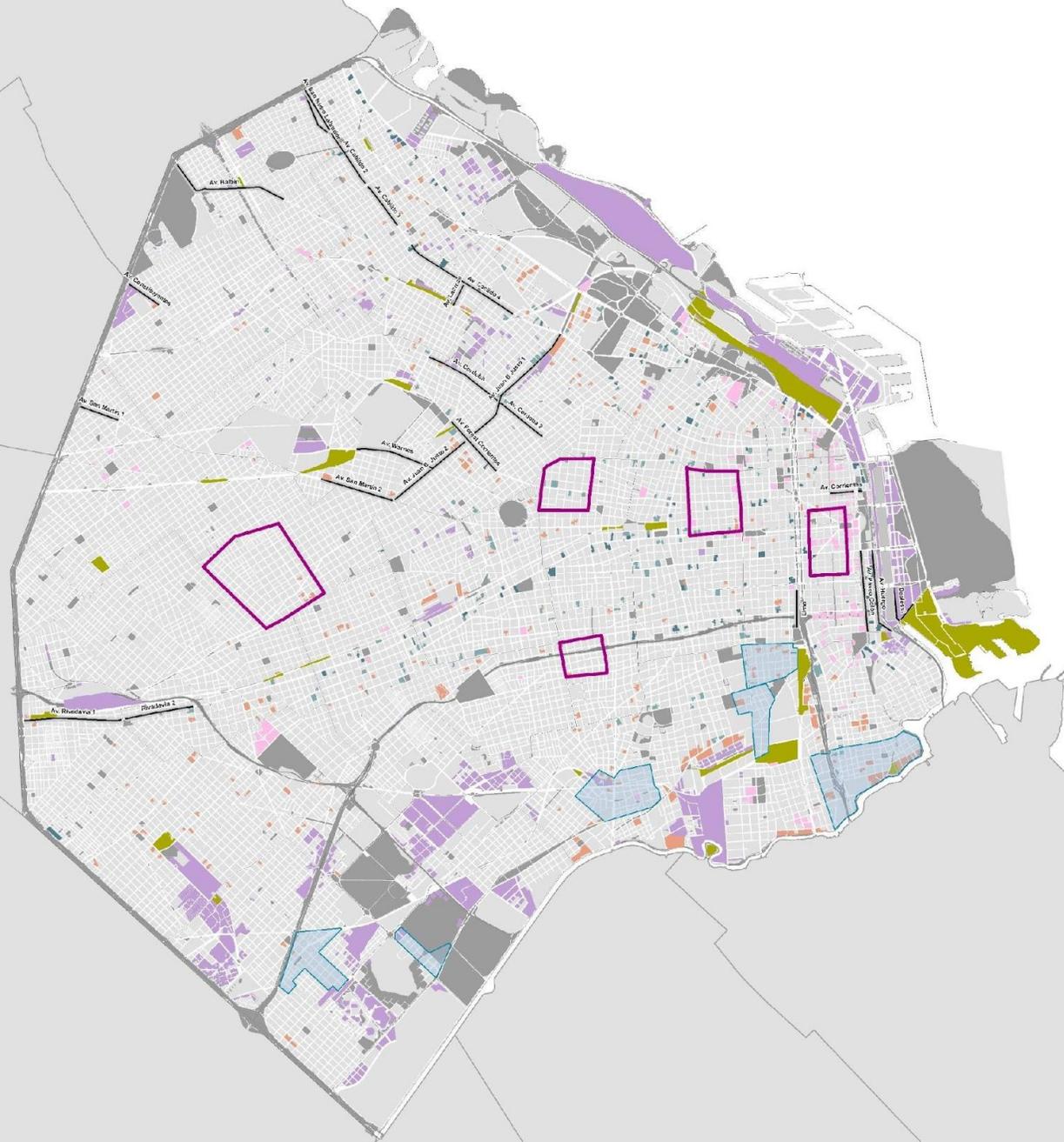




## PARCELAS MAYORES A 2500M<sup>2</sup>

—  
Parcelas de la Ciudad con más de 2500m<sup>2</sup> en unidades de sustentabilidad altas (Corredor Alto, Corredor Medio y Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta) excluyendo espacios verdes.

Este análisis no considera la posibilidad de renovación de las parcelas ni su uso actual, aunque excluye espacios verdes y equipamientos e identifica las áreas especiales.



### Parcelas mayores a 2500m<sup>2</sup>

Código Urbanístico\_Versión 12

- 22,8
- 31,2
- 38
- APH
- U
- UF
- Polígonos de emisión de espacios verdes
- Corredores Transferencia
- Polígonos prioritarios de proyectos emisores CCA

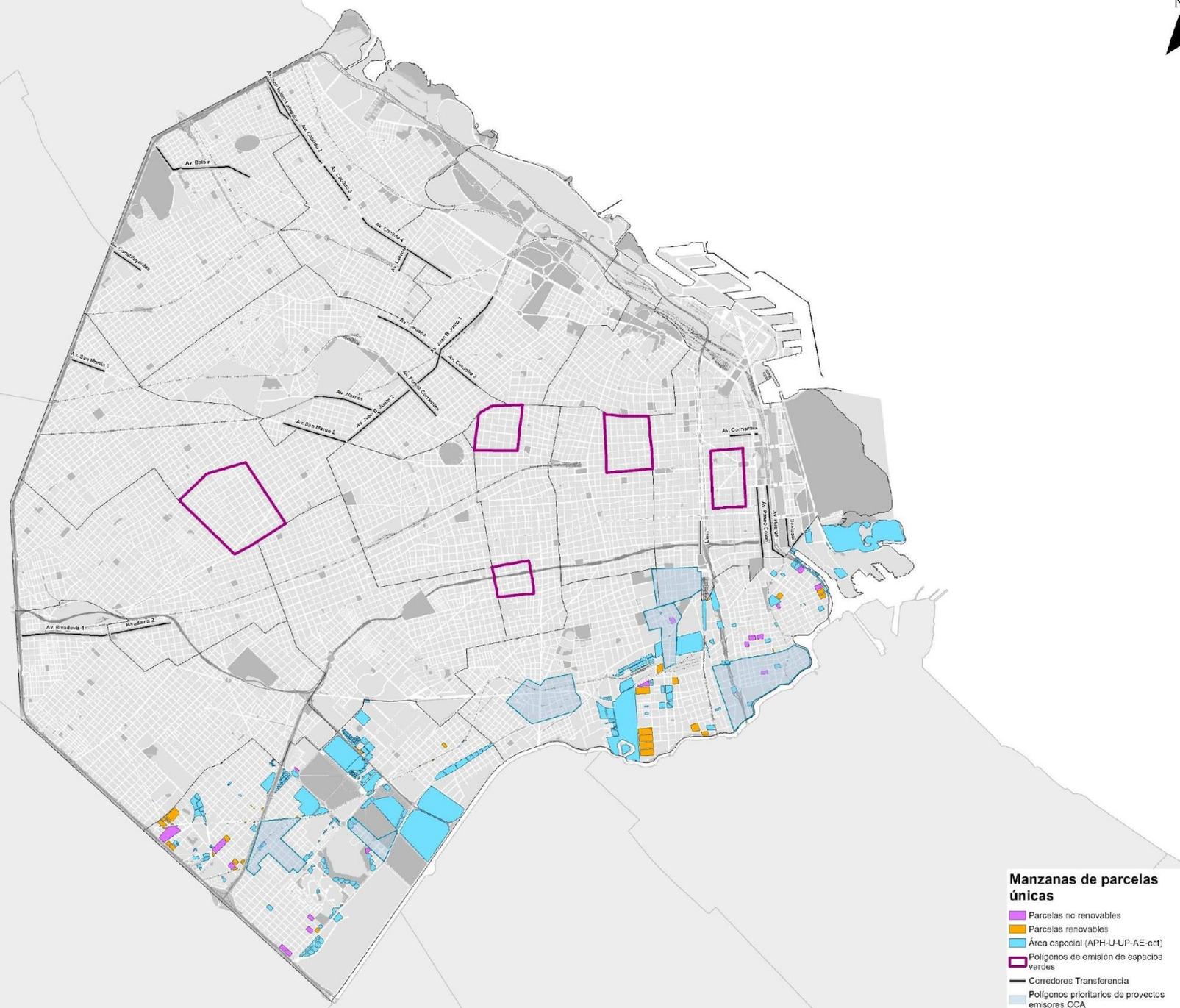




## MANZANAS DE PARCELA ÚNICA EN ZONA SUR

—  
Este mapa identifica las manzanas de la zona sur de la Ciudad que están compuestas por una sola parcela.

No incluye ni los espacios verdes ni los equipamientos y se identifican con otro color las áreas especiales. Asimismo, se diferencia entre aquellas que su tejido permite renovación de aquellas que tiene muy baja probabilidad de ocurrencia.



**Manzanas de parcelas únicas**

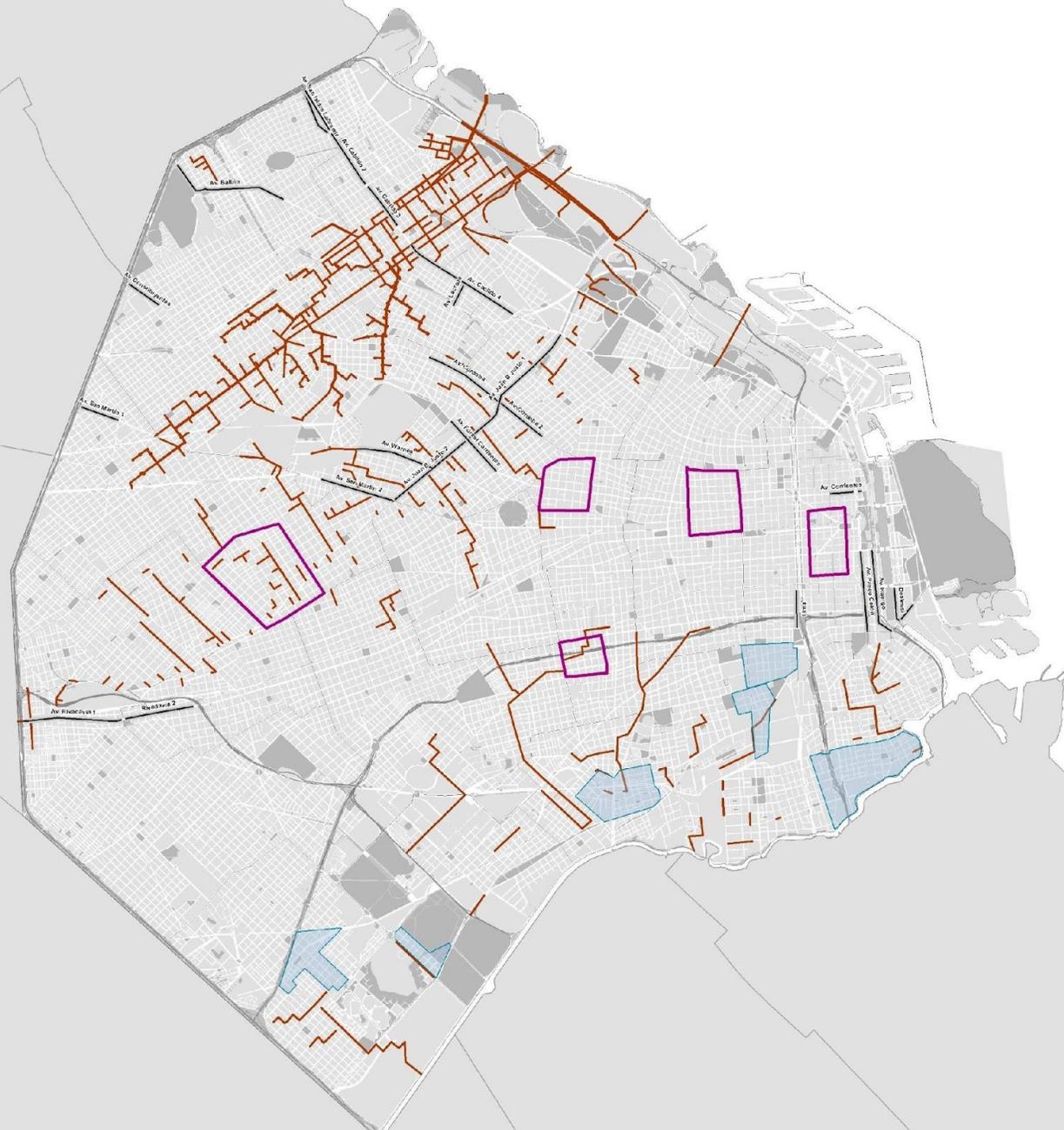
- Parcelas no renovables
- Parcelas renovables
- Área especial (APH-U-UP-AE-ect)
- Polígonos de emisión de espacios verdes
- Corredores Transferencia
- Polígonos prioritarios de proyectos emisores CCA

0 875 1.750 3.500 m.



## RED HIDRÁULICA

—  
Red hidráulica existente, producto del Plan Director de Ordenamiento Hidráulico iniciado en el año 2001 (a través de un proceso de consultoría y planificación) y en ejecución desde entonces.



**Red hidráulica**

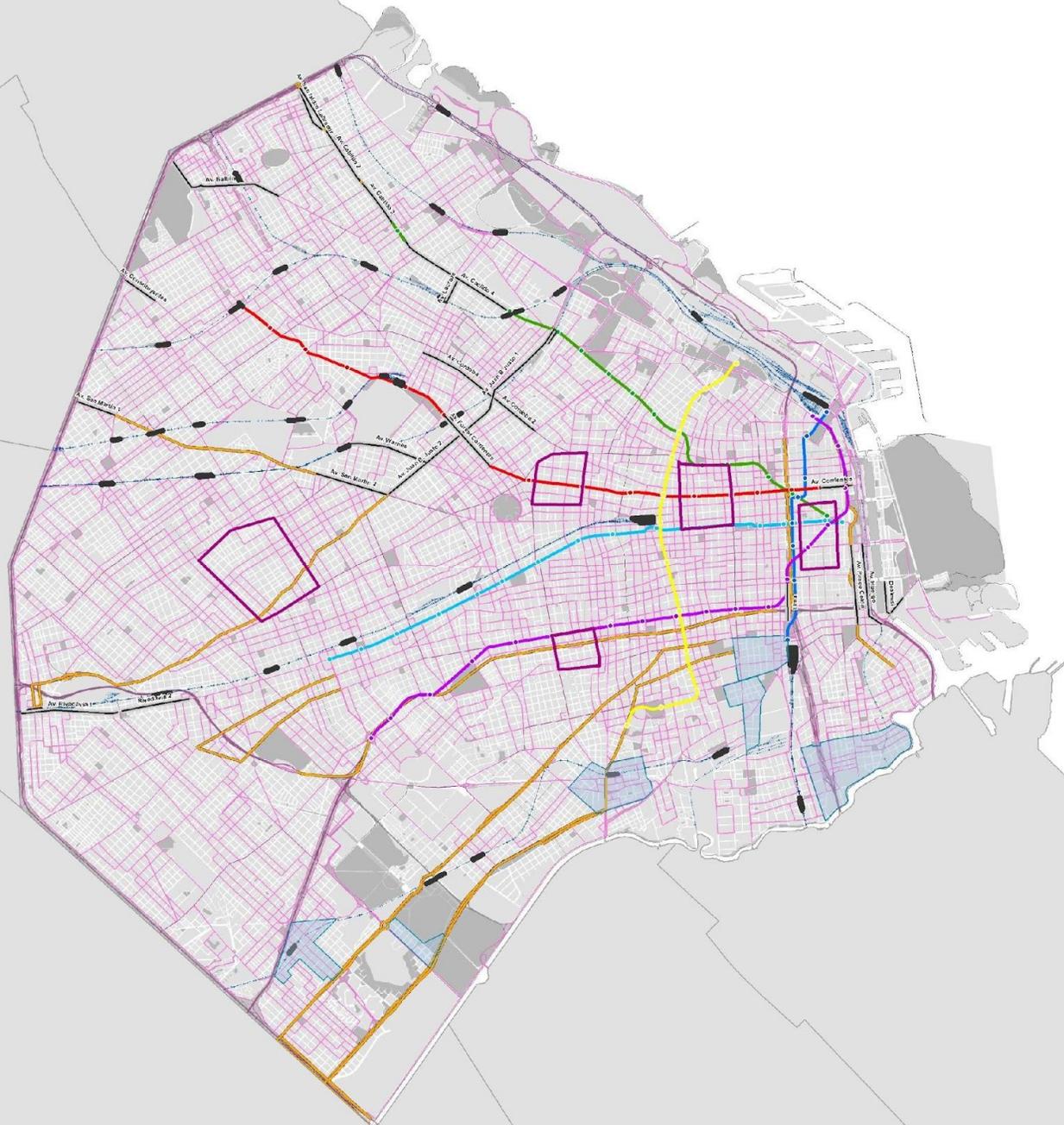
- Ramales existentes
- Corredores Transferencia
- Polígonos de emisión de espacios verdes
- Polígonos prioritarios de proyectos emisores CCA





## RED DE TRANSPORTE

—  
Red de transporte de la Ciudad, incluyendo las líneas de subte, ferrocarril (indicando las estaciones) y recorrido del transporte colectivo (identificando las trazas de Metrobus).



### Red de transporte

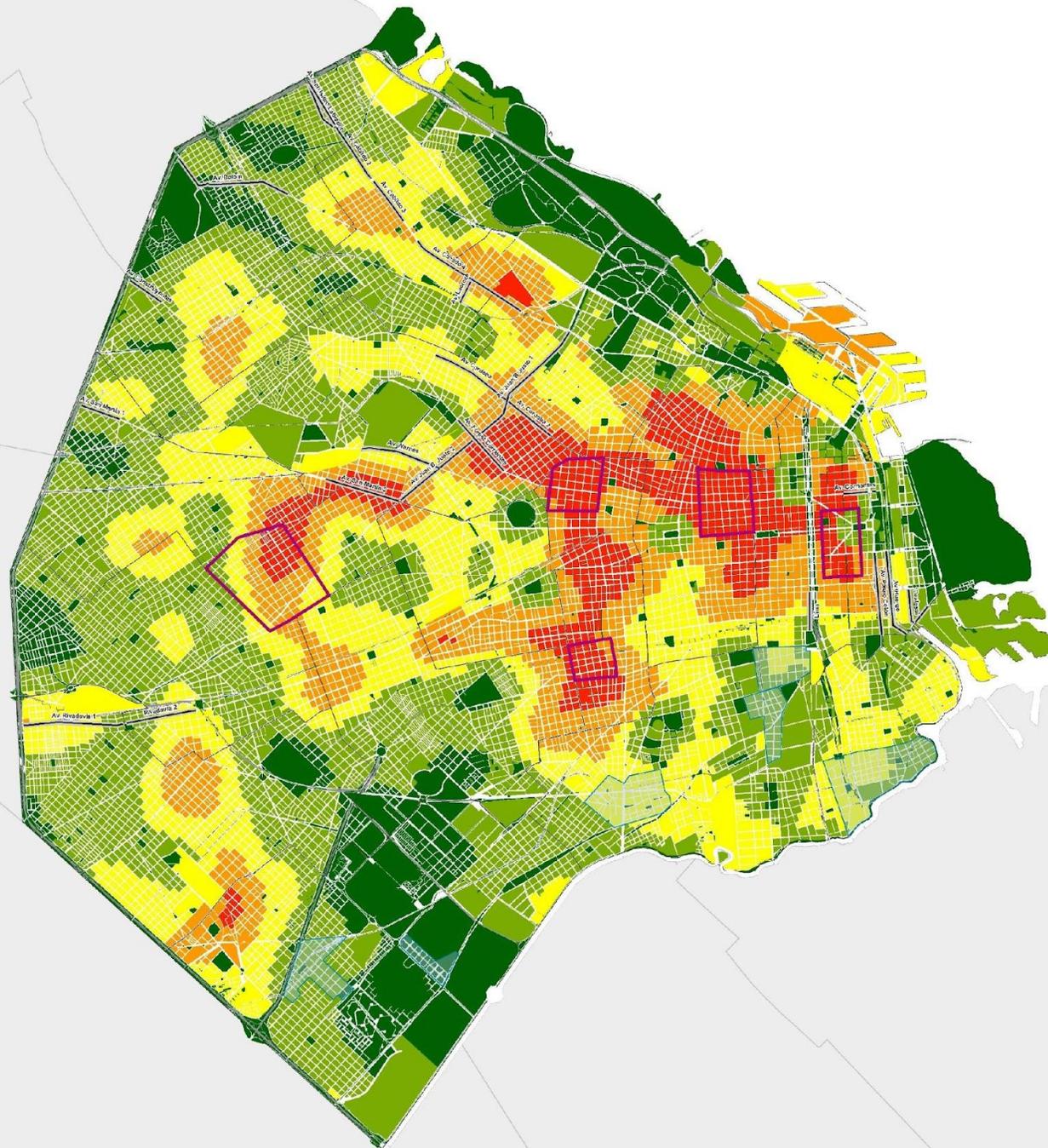
- Red de subte
  - Línea H
  - Línea E
  - Línea D
  - Línea C
  - Línea B
  - Línea A
- Red de Metrobus
- Ferrocarriles
- Recorridos de colectivos
- Corredores Transferencia
- Polígonos de emisión de espacios verdes
- Polígonos prioritarios de proyectos emisores CCA

0 900 1,800 3,600 m.



## ZONAS DE PRIORIDAD DE UBICACIÓN DE ESPACIOS VERDES

El Índice de Prioridad de Espacios Verdes permite identificar áreas para la ubicación de un nuevo espacio verde. Para esto se utilizó como unidad de medida la manzana y una escala de valores que va de mayor (Zona 01) a menor prioridad (Zona 05). Para determinar este índice se consideraron las siguientes variables: suelo permeable, la relación entre la superficie edificada y la superficie de espacio público, la relación de espacios verdes públicos por habitante, la proximidad a los espacios verdes y, por último, la percepción de los y las vecinas sobre la oferta de espacios verdes en su entorno.



### Zonas de prioridad de ubicación de Espacios Verdes

- Zona 01
- Zona 02
- Zona 03
- Zona 04
- Zona 05
- Polígonos de emisión de espacios verdes
- Polígonos prioritarios de proyectos emisores CCA
- Corredores Transferencia





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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Informe de Sustentabilidad urbanística de la capacidad constructiva adicional

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 15:10:33 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 15:10:34 -03:00



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Informe**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Informe de resultados de Audiencia Pública y reuniones con Comunas - CUR

---

**Informe de temas relevantes tratados durante la Audiencia Pública y las reuniones con Comunas**

**Audiencia Pública**

La Audiencia Pública (AP) celebrada a raíz del Proyecto de Ley de modificación del Código Urbanístico (en trámite bajo Expediente N° 2120-J-2024) fue muy rica en contenido y amplia en participación, con más de 1700 inscriptos y cientos de oradores, distribuidos a lo largo de 8 jornadas, entre el 06 de noviembre y el 15 de noviembre de 2024.

Los temas tratados en la misma son de absoluta relevancia para el Poder Ejecutivo y nos permiten repensar nuestra propuesta de modificación del Código Urbanístico tomando en cuenta los diversos puntos planteados en la AP.

Un tema recurrente fue la “identidad barrial”, asunto que fuera levantado por diversos funcionarios del Poder ejecutivo durante el año 2023 en las recorridas habituales que los mismos realizan en las 15 comunas de la Ciudad de Buenos Aires.

Durante la AP, numerosos participantes destacaron la importancia de proteger la identidad barrial como parte fundamental del patrimonio de la ciudad, criticando que el código vigente no tiene en cuenta la morfología presente y la identidad de los barrios, impulsando una construcción que no respeta las características de cada zona.

Entendemos entonces que la propuesta general en las planchetas de bajar amplias zonas de numerosos barrios tiene asidero en un conflicto real de la ciudadanía con la norma vigente. Dicho conflicto pasa por la morfología, en particular la altura, pero también con la profundidad de las edificaciones.

Aunque ciertamente existen actualmente numerosas construcciones que invaden los centros libres de las manzanas, que el presente código pretende preservar, también surgió en la AP, en numerosas oportunidades, la importancia de los “PH” como tipología identitaria en algunos barrios de la Ciudad. A partir de lo hablado con los vecinos en las recorridas barriales que se hicieron desde la Dirección General (también mencionadas por los participantes de la AP), entendemos que los “PH” conviven mal con las unidades de edificabilidad medias y altas (USAM o superior) por su altura, pero también con las bajas (USAB) por su profundidad.

Esto nos permite entender que la reducción en la profundidad de la pisada de las unidades de edificabilidad bajas (USAB) se suma a la disminución de alturas para buscar la preservación de la identidad de los barrios con morfologías que son menos disruptivas con la realidad edificada, que vale la pena recordar, en muchos casos no representa lo que era normativamente posible edificar con el código anterior (CPU).

Un segundo tema relevante mencionado en la AP fue la herramienta de Capacidad Constructiva Adicional (CCA).

La misma recibió diversos comentarios, entre los que se cuentan quienes ven la CCA como una herramienta para promover un mayor equilibrio urbano, incentivando el desarrollo en zonas de la ciudad que históricamente han sido postergadas (zona sur), así como podría ser un mecanismo para revitalizar áreas con menor dinamismo económico y atraer inversiones a zonas con potencial de crecimiento. Otro aspecto valorado, que a su vez se vincula con el Proyecto de Ley que tramita bajo expediente N° 2693-J-2024 que propicia la incorporación al catálogo definitivo de los más de 4000 inmuebles en el catálogo preventivo, es la posibilidad de esta herramienta de permitir la puesta en valor de edificios catalogados, contribuyendo a la preservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad.

A su vez, algunos participantes indicaron que la construcción de nuevos edificios en el sur puede tener un efecto dinamizador en la economía local, creando nuevas fuentes de trabajo y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

Tomamos debida nota también de advertencias volcadas en la AP, como la necesidad de control de la ejecución de las obras, dado que el escenario de obras con metros adicionales en el norte sin la ejecución de obras en el sur, la cesión de espacio verde público o la puesta en valor de edificios catalogados es inaceptable.

Con respecto a las alturas en avenidas, el debate sobre la altura de las edificaciones reflejó una tensión entre la necesidad de concentrar la densificación fuera de las zonas bajas de los barrios y la importancia de preservar la calidad de vida de los vecinos. Mientras algunos consideran que las avenidas son el lugar adecuado para concentrar las construcciones en altura, otros advierten sobre los impactos negativos que esto puede generar en el entorno urbano y la vida cotidiana de las personas. Por ello haciéndonos eco de la preocupación vecinal expresada en la AP, es que revemos nuestra propuesta de alturas en los corredores de recepción, ajustándola.

Otro aspecto relevante de la herramienta propuesta, es la posibilidad de generar nuevo espacio verde público en zonas que actualmente tiene déficit de este. Aunque la herramienta no fue particularmente mencionada en la audiencia, si lo fue el déficit de espacios verdes en algunas zonas en particular, como Comuna 3 y Comuna 5, a partir de lo cual estas dos comunas cuentan en la propuesta del Ejecutivo con polígonos de emisión de m<sup>2</sup> por espacio verde.

Un tercer tema relevante, mencionado recurrentemente en la audiencia pública, fue la de las Áreas de Desarrollo Prioritario (ADP) Constitución y Polo Textil Avellaneda, ambas planteadas por la Legislatura.

Todas las menciones al ADP Constitución fueron positivas, indicando que el barrio entero se encuentra en emergencia y necesita de intervenciones para poder mejorar su situación y desarrollarse. Entendemos entonces que este ADP es positivo para la ciudadanía y puede combinarse perfectamente con la propuesta de CCA de puesta en valor de catalogados y con los corredores o áreas de recepción de m<sup>2</sup>, de forma de lograr capturar las ventajas de la herramienta y mejorar las condiciones del barrio.

Por otro lado, las menciones al ADP Polo Textil Avellaneda fueron mixtas, con muchas críticas a su creación, sus límites y a la incorporación del APH53 dentro de la misma. Sin embargo, ningún vecino dejó de marcar la gravedad de la problemática del Polo Textil y la necesidad de acción, indicando con esto que, aunque la herramienta no genere aceptación, su necesidad no es discutida. Es por esta razón que desde el Poder Ejecutivo acompañamos la propuesta de la Legislatura de la creación de un Área de Desarrollo Prioritario (ADP).

### **Reuniones con Comunas**

A instancias de la Legislatura de la Ciudad se organizaron reuniones con las 15 Juntas Comunales y los 15 Consejos Consultivos Comunales, para escuchar sus inquietudes, observaciones y propuestas a la modificación propuesta al

Código Urbanístico y poder intercambiar ideas y opiniones sobre cómo mejorar el proyecto de ley.

En las mismas se trataron múltiples temas, algunos generales, otros específicos de cada comuna. A partir de estos encuentros consideramos de especial relevancia para el Poder Ejecutivo lo mencionado en torno a la densificación, al equilibrio norte-sur, la identidad barrial y el patrimonio.

A partir del diálogo con las Comuna reforzamos nuestra mirada de la concentración de la densificación en altura en las avenidas, particularmente en los corredores receptores de Capacidad Constructiva Adicional (CCA), ya que en muchos casos expresaron su acuerdo con los efectos positivos de desarrollo y completamiento del tejido allí donde ya existe una densidad que lo tolera, ampliación de la planta baja comercial, aprovechamiento de la infraestructura urbana existente y fomento de la vida urbana a nivel peatonal. También tomamos nota de la preocupación por la infraestructura de servicios y, pese a no ser competencia de la Ciudad el desarrollo de las redes, sí tuvimos en cuenta aquellas en las que la Ciudad tiene injerencia a partir del Plan Director de Ordenamiento Hidráulico para definir los corredores receptores.

Con respecto al equilibrio norte-sur, consideramos de especial relevancia un punto levantado en más de una reunión con Comunas: la necesidad de controles para efectivizar la contrapartida de desarrollo, puesta en valor o cesión de espacio público en los casos de CCA, particularmente el primer punto. Así como lo levantamos de la AP, vemos esta preocupación genuina y seria como un tema a abordar, que nos llevó a replantear la forma en que se vinculan las obras a la hora de certificar sus avances, para impedir que se edifique capacidad adicional sin la certeza de la finalización de las obras en la zona sur.

Por otro lado, un punto a tener en cuenta respecto de la herramienta, también planteado por más de una comuna, es el riesgo de gentrificación que la propuesta presenta para el sur de la ciudad. Entendemos que esto es poco probable, sin embargo, también consideramos necesario escuchar esta alerta y a raíz de la misma proponemos cambios en la herramienta, generando incentivos para la implementación de vivienda promocional en los desarrollos del sur, alejando la posibilidad de gentrificación y brindando una nueva puerta de acceso a la vivienda para sectores medios y medios-bajos.

Otro aspecto de la herramienta de Capacidad Constructiva Adicional que se mencionó en las reuniones con las comunas, particularmente la 3 y la 11, fue la posibilidad de extender la mecánica de cesión de espacio libre para la realización de nuevo espacio verde público a cambio de m<sup>2</sup> adicionales. Esto fue tenido en cuenta y ayudó a redefinir los polígonos incluyendo a esas dos comunas, así como la Comuna 5, lindera a la 3, que comparte muchas de sus problemáticas.

El tercer tema recurrente y relevante fue el de la identidad barrial, que tuvo como principales ejes el patrimonio urbano y la morfología disruptiva para la realidad construida preexistente que representó el CUR sancionado en 2018. Desde el punto de vista de la propuesta que se está llevando adelante, ambos aspectos de la identidad de los barrios son abordados. El primero a partir del envío del listado de inmuebles en el catálogo preventivo para que la Legislatura les de ley firme y los incorpore al catálogo definitivo; el segundo a partir de las modificaciones de las alturas en planchetas, que disminuye la altura de miles de parcelas, particularmente en lugares donde se verificó lo que los juntistas y vecinos indicaron en numerosas oportunidades, lo morfológicamente disruptivas que resultaron las edificaciones a partir de la aplicación del CUR 2018. Asimismo, la reducción en la pisada de los USAB va en la misma línea de preservar la identidad barrial, especialmente en aquellos barrios que actualmente tienen generosos centros libres de manzana como por ejemplo Villa Devoto o Villa Santa Rita.

Como conclusión de ambas instancias nos llevamos sugerencias, ideas y alertas que nos permitieron modificar el proyecto de forma acorde, considerando el espíritu general de la norma, volcado en sus principios y definiciones, de manera de lograr los objetivos propuestos de preservar las identidades barriales, aprovechar las infraestructuras

urbanas subutilizadas, darle protección y un mecanismo de puesta en valor al patrimonio arquitectónico, generar espacio verde público, tender a un mayor equilibrio norte sur, liberar los centro de manzana a medida que avance la consolidación de la ciudad y tener morfologías que sean más amables con la ciudad construida y menos disruptivas con los paisajes urbanos.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 16:06:23 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 16:06:22 -03:00



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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Solicita Intervención Técnica S/EX-2024-44222940-GCABA-DGCCN

**A:** Sandra Mariel Tuya (DGPLUR),

**Con Copia A:**

---

**De mi mayor consideración:**

**DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO**

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes en mi carácter de Secretario de Desarrollo Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco del Expediente Electrónico N° EX-2024-44222940-GCABA-DGCCN mediante el cual tramita la Nota N° 126-24 de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La mencionada Nota solicita la remisión de Informes Técnicos sobre el Proyecto de Ley que tramita por Expediente N° 2120-J-2024 que tiene por objeto la modificación del Código Urbanístico. Asimismo, se acompaña las Versiones Taquigráficas y sus respectivos Apéndices de la Audiencia Pública celebrada bajo el mencionado Proyecto de Ley (como archivos de trabajo).

Por otra parte, el Proyecto de Ley cuenta con Ley de Aprobación Inicial publicada en Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 6967 del viernes 27 de septiembre de 2024.

En consideración de lo planteado en la Audiencia Pública y por las competencias de la Secretaría a mi cargo, se considera oportuno el análisis del Proyecto de Ley tomando en cuenta lo siguiente:

- Determinación de los Ejes de las Parcelas Receptoras de Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.).
- Incorporación de las parcelas cuya superficie exceda los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) y se localicen en Corredores Altos (C.A.), Corredores Medios (C.M.) y Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) como posibles Parcelas Receptoras de C.A.A. Dichas parcelas deberán poder redistribuir la totalidad de su capacidad constructiva vigente más la C.C.A. adquirida. Asimismo, tendrán que generar parques de uso público.
- Incorporar cómo Proyectos Emisores de C.C.A. a aquellos lotes que posean estacionamiento de una sola planta, cubiertos o descubiertos, y/o de lotes baldíos para que sean reconvertidos en espacios verdes y/o parquizados. En

particular dichos lotes tendrán que estar ubicados en aquellas zonas de la Ciudad con déficit de espacios verdes tales como los barrios de San Nicolás, Monserrat, Balvanera, San Telmo, Almagro y Santa Rita.

- La incorporación de Vivienda Promocional en los Proyectos Emisores de C.C.A.
- Tomando en cuenta que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, hay diversos parques y plazas que no se encuentran afectadas a Urbanización Parque (UP) según las “Planchetas de edificabilidad y usos”, se considera oportuno que dichos espacios sean considerados como UP. Aunque se deberá posibilitar la continuidad de los usos actuales, permisos y/o concesiones vigentes que tengan dichos espacios y en sus subsuelos.
- Revisión de los Pasajes de la Ciudad (AE 26).

En virtud de lo expuesto, se remite la presente a los fines de su intervención solicitándole realizar el Informe Técnico sobre el referido Proyecto de Ley tomando en cuenta los puntos descriptos como cualquier otro punto en el marco de sus competencias.

Sin otro particular saluda atte.



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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** respuesta DGPLUR a NO-2024-44470117-GCABA-SECDU s/Solicitud de Intervención Técnica  
Modificación al Código Urbanístico

**A:** Alvaro Garcia Resta (SECDU),

**Con Copia A:** Damian Ingrao (DGPLUR), Cristina Fernandez Marty (DGPLUR), Sebastian Malleville (DGPLUR),  
Bianca Saporiti (DGPLUR), Anibal Del Olmo (DGANU),

---

**De mi mayor consideración:**

SEÑOR SECRETARIO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

De mi mayor consideración:

1. Tengo el agrado de dirigirme a usted en mi carácter de Directora General de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires en respuesta a la nota NO-2024-44470117-GCABA-SECDU sobre la solicitud de Intervención Técnica en el marco del Expediente Electrónico N° EX-2024-44222940-GCABA-DGCCN mediante el cual tramita la Nota N° 126-24 de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La mencionada Nota solicita la remisión de Informes Técnicos sobre el Proyecto de Ley que tramita por Expediente N° 2120-J-2024 que tiene por objeto la modificación del Código Urbanístico.

Específicamente, a tales fines se solicita elevar las propuestas de modificaciones y ajustes a dicho proyecto

de ley que cuenta con Ley de Aprobación Inicial publicada en Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 6967 del viernes 27 de septiembre de 2024, en consideración de lo manifestado en los sucesivos días en los que transcurrió la Audiencia Pública por vecinos, vecinas y agrupaciones vecinales de diferentes barrios de la Ciudad que constan en las Versiones Taquigráficas y sus respectivos Apéndices de la Audiencia Pública celebrada bajo el mencionado Proyecto de Ley y lo exhibido en las reuniones participativas de las 15 Comunas convocadas por la Legislatura Porteña previo a la Audiencia Pública.

Es menester mencionar que desde esta Dirección General ha estado presente en todas las reuniones participativas de las Comunas y de igual manera, se ha participado como expositor en la Audiencia Pública a los fines de dar a conocer los principales ajustes y modificaciones del mencionado proyecto de Ley.

2. En las diversas reuniones de los representantes y vecinos de Comunas convocadas por la Legislatura Porteña y en los sucesivos días en los que transcurrió la Audiencia Pública, se han detectado las siguientes necesidades y propuestas en lo que refiere a Código Urbanístico:

#### A escala Ciudad:

Se exhibió la necesidad de revisar las unidades de edificabilidad en los AE26 “Pasajes de la Ciudad” a razón de la asignación de algunos de ellos a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1) que pudiera impactar en diferencias en las alturas máximas vigentes a razón del cambio del parámetro de altura máxima y perfil edificable para dicha Unidad de Edificabilidad.

#### A escala Barrio:

Resultó imperioso ratificar la generación de las Áreas de Desarrollo Prioritario de Constitución y Av. Avellaneda, acompañado por el pedido de avances respecto del plan de acción.

Se exhibió la necesidad de la generación de nuevos espacios verdes en las Comunas del centro de la Ciudad que tienen el mayor déficit de espacios verdes por habitante y la afectación a Urbanización Parque (UP) de Plazas y Plazoletas.

En relación con ciertos inmuebles patrimoniales que, a razón de dimensiones y significancia para el barrio tienen impacto en el derredor de los mismos, se ha solicitado un estudio particular de sus entornos. Son los casos del Barrio Parque los Andes y el Mercado de Abasto.

De igual manera, se presentó un proyecto de ley que tramitó en la Legislatura Porteña en expediente N° 2634-D-2023 al respecto del entorno de la Plazoleta Suipacha para la consideración de esta área técnica.

#### A escala Manzana:

Diversos oradores presentaron la necesidad de incluir una serie de inmuebles de valor patrimonial dentro del Listado de Inmuebles Catalogados, a razón de relevamientos realizados por ciudadanos y organizaciones vecinales.

3. Teniendo en cuenta la orientación que debía guiar el ajuste del Código Urbanístico en esta instancia previa a la segunda lectura, así como las propuestas que debía contener que fueran articuladas y trabajadas con las otras áreas de la Secretaría de Desarrollo Urbano, se presenta para su consideración los siguientes temas, ordenados a criterio de los Títulos del cuerpo principal del Código Urbanístico y sus Anexos:

### ● **Título 7 “Lineamientos del Hábitat”:**

A los fines de garantizar la correcta utilización de los diversos Parques, Plazas y Plazoletas que no estuvieran afectados a Urbanización Parque en las “Planchetas de Edificabilidad y Usos” para usos de exclusiva utilidad pública, se propone la incorporación de una cláusula transitoria que determine que se deberá establecer la consideración de dichos espacios como Urbanizaciones Parque hasta tanto se realice una revisión de todos ellos para su inclusión dentro de dicha Urbanización, posibilitando asimismo, la continuidad de los usos actuales, permisos y/o concesiones vigentes que tengan dichos espacios y/o sus subsuelos. Hasta tanto esto ocurra, las mismas conservarán su actual condición de uso y tenencia como espacio verde destinado a espacio público sin que por ello queden afectadas las aceras y calzadas de uso vehicular.

### ● **Título 9 “Protección Patrimonial e Identidad”:**

Se propone la modificación del artículo 9.1.2.1 “Procedimiento para la catalogacion y revision del catalogo” para posibilitar la propuesta de la catalogación de edificios ubicados en vías sujetas a Línea de Edificación Particularizada, debiendo incluir el trámite del Procedimiento establecido en dicho artículo, con sustento de informes actualizados de los organismos competentes en materia de planificación urbana y tránsito y transporte.

En consideración de la revisión del “Barrio Los Andes” (Guzmán, Concepción Arenal, Rodney y Leiva). (APH 47) listado en las Nuevas Áreas de Protección Histórica que se encuentran actualmente establecidas como ámbitos de regulación patrimonial según en el artículo 9.1.1.1.1 “Nuevas Áreas de Protección Histórica” se ha evaluado la propuesta de normativa urbanística que debiera regular el mismo por lo que se propone suprimir dicho APH del listado de las Nuevas Áreas de protección Histórica para incorporarlo al Anexo II de “Áreas Especiales Individualizadas”.

### ● **Título 10 “Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística”**

#### 10.1 “Capacidad Constructiva Adicional”

Polígonos de Emisión: en virtud del reconocimiento de ciertas áreas de la Ciudad que conforman polígonos con atributos con potencial para el desarrollo urbano, se detectaron en el Sur de la Ciudad ciertas áreas que pudieran operar como subcentralidades de emisión cuya normativa se define en el artículo 10.1.2.1. y su correspondiente plano en el Anexo III “Atlas” en donde se encuentran delimitados los siguientes polígonos:

- Entorno Estación Lugano,

- Villa Olímpica,
- Entorno Estación Sáenz,
- Entorno Hospitales Barracas,
- Constitución Sur,
- La Boca Sur.

Para fomentar la generación de vivienda promocional: en virtud de la existencia de la Ley de Vivienda Asequible, y en provecho de la creación de la mencionada herramienta de desarrollo urbanístico, se considera oportuno poner atención en promocionar la vinculación entre dicha ley y lo generado a partir de la Capacidad Constructiva Adicional. Se propone la inclusión de un mecanismo mediante el cual se ofrezca la posibilidad de abonar el Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable mediante metros cuadrados de superficie de Unidades Funcionales que sean vendidas como Viviendas Promocionales y/o a otros regímenes que promuevan el acceso a la vivienda en los Proyectos Emisores. Todo ello en consenso con la Secretaría de Desarrollo Urbano y en articulación con el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC).

Para la generación de nuevos espacios verdes: en concordancia con continuar promoviendo la creación de un instrumento complementario vinculado al de Capacidad Constructiva Adicional, apuntado a mejorar las condiciones urbanas y ambientales del Microcentro (los barrios San Nicolás y Monserrat), se propone asimilar dicha herramienta en la promoción de la transformación de parcelas no consolidadas del área central de la Ciudad, específicamente en barrios con mayor déficit de espacios verdes parquizados (San Nicolás, Monserrat, Balvanera, San Telmo, Almagro y Santa Rita.), identificando de esta manera Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V).

### **Corredores de Recepción:**

En base a un diagnóstico de la infraestructura existente, y a los proyectos de infraestructura que le compete a la Ciudad, tanto su Plan Hidráulico y como la red de transporte actual, así como la proximidad a espacios verdes existentes, se han determinado la localización de los Corredores de Recepción, fundados en los planos generados por las diferentes áreas de gobierno.

A los fines de determinar los Planos Límites y tipologías permitidas objeto de la recepción de capacidad constructiva, se propone una variedad de morfologías para los diferentes Corredores según el ancho de parcela y la tipología, pisada y grado de consolidación de los linderos.

### **Parcelas Receptoras Mayores de 2500m<sup>2</sup>:**

Asimismo, en función de favorecer el desarrollo de las grandes parcelas en la Ciudad y su integración a la trama urbana, se propone que bajo la herramienta de Capacidad Constructiva Adicional, se posibilite que aquellas parcelas mayores de 2500 m<sup>2</sup> sean receptoras Capacidad Constructiva Adicional adquirida por el desarrollo en los Polígonos Emisores, únicamente en las que se localicen en Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta, Corredores Medios y Altos (U.S.A.A, C.M. y C.A.), todo ello, bajo la obligación de ejecutar un parque librado al uso público, cuya obra será por cuenta y cargo del propietario y deberá incluir el desarrollo de su parquización.

**Áreas de Desarrollo Prioritario Constitución (ADPN°3) y Av. Avellaneda (ADPN°4):** se evaluó el camino para el desarrollo prioritario de estas áreas en materia urbanística bajo el instrumento de Plan de Sector con una Unidad de Gestión a integrar por los Organismos Competentes dependientes de la Jefatura de Gabinete de Ministros y todo otro organismo con competencia en la materia a abordar en el área. A razón del reconocimiento de las delimitaciones del ADPN°4 de Av. Avellaneda, se contempla la evaluación de la distinción entre un área núcleo y un área de amortiguación, por lo que se propone que la denominación de dicho ADP sea “Avenida Avellaneda y entorno”.

● **Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”:**

- U3 (Barrios Tellier–Liniers, Barrio Nazca, Barrio Varela–Bonorino, Barrio Emilio Mitre, Barrio Seguro):

Se reitera la incorporación de la normativa urbanística plasmada en la Acordada del Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental (Acuerdo N° 413-CPUAM/2005, B.O.N° 2306, Pub. 28/10/2005) en relación al crecimiento de los Inmuebles afectados a la Urbanización Determinada U3, anexando planos que permiten una mejor comprensión de la norma. Dicha acordada se encontraba en la mención de las normas complementarias del Código de Planeamiento Urbano.

- AE26 “Pasajes de la Ciudad”:

En relación con la incorporación de una nueva Unidad de Edificabilidad: la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja, el USAB 0 que busca compatibilizar la coexistencia de las viviendas unifamiliares con las multifamiliares de baja densidad, se ha revisado el impacto de su localización y la de la USAB1.

A razón de dicho análisis, es que se han modificado las Unidades de Edificabilidad de diversos pasajes, que se detallan en el listado de la normativa propia, en artículo 4.1.20 AE26 “Pasajes de la Ciudad” del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” de dicho Código cuyos cambios fueron reflejados de igual manera en las Planchetas de Edificabilidad y Usos, Anexo IV del Código Urbanístico.

- AE30 “Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo”

Se propone la creación de una subzona “Zona 2” en el Ámbito Patrimonial Entorno Hipódromo en deslinde con la línea divisoria existente del área de emplazamiento de la Tribuna Popular N° 2, estableciendo que previo a toda intervención, el Organismo Competente y con dictamen previo del Consejo del Plan Urbano Ambiental, evaluará las peticiones que reciba respecto a la intervención dentro de la Zona 2 delimitada en el Plano N° 4.1.24. En este sentido, resulta necesario modificar dicho plano en el Anexo III “Atlas”.

- U85 “Barrio de Caballito”:

A razón de haber advertido una discrepancia entre lo plasmado en el Anexo III “Atlas” y el Anexo IV “Planchetas de Uso y Edificabilidad” para la Zona 5, específicamente la parcela pasante con nomenclatura catastral SMP: 042-076A-007, resulta necesario corregir dicha errata.

- APH32 “Mercado de Abasto”:

Se define un Área de amortiguación/entorno al edificio patrimonial, donde las propuestas de obras nuevas

y/o modificación contarán con el resguardo previo a su visado a través de la intervención del área con competencia en Patrimonio arquitectónico y urbano.

Asimismo, para permitir la articulación de diferentes situaciones edilicias con los edificios de valor patrimonial, se propone incluir dentro del artículo 3.6 “Piezas de Ajuste” del Título 3 “Áreas de Protección Histórica (APH) del mencionado Anexo II, el APH32 “Mercado de Abasto” en concordancia con la propuesta normativa para el entorno.

- APH47 “Barrio Los Andes (Guzmán, Concepción Arenal, Rodney y Leiva).”

Se incorpora la normativa urbanística para el mencionado APH que comprende el conjunto del “Barrio Los Andes”, ubicándose la misma en el Anexo II del Código, que comprende las áreas especiales individualizadas.

#### ● Anexo IV “Planchetas de Edificabilidad y Usos”:

En concordancia con las modificaciones propuestas anteriormente, se detallan las áreas que se propone modificar:

- AE26 “Pasajes de la Ciudad”: se modifican la Unidad de Edificabilidad de las parcelas frentistas de los Pasajes en dicha Área Especial Individualizada que hubieran sido afectadas a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B. 1) para que se le asigne la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0.

- U85 “Barrio de Caballito”: se corrige errata respecto de lo mencionado anteriormente en sintonía con lo exhibido en el Atlas (Anexo III) para dicha Urbanización.

- Entorno Plazoleta Suipacha: a razón del Proyecto de Ley de la Legislatura Porteña en expediente N° 2634-D-2023 denominado “Desaféctase de las condiciones de edificabilidad correspondientes al art. 6.2.2 Corredores Medios (C.M.) del Título 6 - Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico a parcelas del entorno Plazoleta Suipacha.” y en virtud del estudio técnico, se modifican las Unidades de Edificabilidad de las parcelas frentistas a dicha plazoleta.

Es menester informar que, dentro de este proyecto de ley, se propiciaba la Catalogación con sus respectivos Niveles de Protección en los términos establecidos en el Artículo 9.1.2. “Catalogación” del Código Urbanístico, de una serie de inmuebles incluidos en el “Catálogo Preventivo” del Poder Ejecutivo con el fin de completar el Catálogo Definitivo de inmuebles protegidos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires hasta la fecha. Durante el tratamiento legislativo de este Proyecto de Ley, se decidió independizar el tratamiento de la Catalogación de inmuebles incluidos en Catálogo Preventivo por cuerda separada. Es así que se generó el expediente electrónico de la Legislatura Porteña 2694-J-2024 a tales fines, por lo que la petición de revisión del catálogo respecto de la protección de diversos inmuebles, será oportunamente evaluada en el marco del mencionado proyecto de ley.

4. Para mejor proveer, se encuentra embebido en la presente nota el informe técnico de la Gerencia Operativa de Actuación Urbanística IF-2024-45817747-GCABA-DGPLUR y el informe técnico de la Gerencia Operativa de Proyectos Urbanísticos IF-2024-44739577-GCABA-DGPLUR cuyos términos se comparten.

5. Finalmente, esta Dirección considera que las propuestas que se elevan se enmarcan en las políticas públicas de la gestión de gobierno que impulsan la atención a la identidad de las zonas residenciales y los barrios; la preservación de los edificios patrimoniales y minimizar la ocupación del suelo para acompañar las estrategias de compromiso ambiental, haciendo foco en intervenciones que apuntalen el desarrollo del área sur de la Ciudad.

Sin otro particular saluda atte.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Informe**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Informe Técnico GOAU s/NO-2024-44470117-GCABA-SECDU.

---

SEÑORA DIRECTORA GENERAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO

1. Por los presentes actuados, se solicita la intervención de ésta Gerencia Operativa en relación a la nota NO-2024-44470117-GCABA-SECDU recibida por la Dirección General, respecto de la solicitud de la remisión de Informes Técnicos sobre el Proyecto de Ley que tramita por Expediente N° 2120-J-2024 que tiene por objeto la modificación del Código Urbanístico.

2. En consecuencia, en el marco de las acciones que le son propias a esta **Gerencia Operativa de Actuación Urbanística** que son, entre otras, las de *“Elaborar propuestas e instrumentos normativos en el marco del Plan Urbano Ambiental y los instrumentos asociados.”* se remiten adjunto a la presente los siguientes análisis y propuestas normativas que se detallan a continuación:

- Un Informe técnico con las diversas volumetrías consensuadas y propuestas en mesas de trabajo de organismos competentes, para los Corredores de Recepción incluidos en el Informe Técnico IF-2024-45814649-GCABA-DGPLUR,
- Un Informe Técnico IF-2024-45813227-GCABA-DGPLUR sobre el análisis de las Unidades de Edificabilidad asignadas a las manzanas afectadas al Área de Arquitectura Especial AE26 “Pasajes de la Ciudad” a partir de los cambios en los parámetros de la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B. 1) y la introducción de la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 0 (U.S.A.B. 0).

3. Sin otro particular, se eleva para su prosecución.

# **CAPACIDAD CONSTRUCTIVA ADICIONAL (CCA)**

## **Proyecto de Ley de modificación al Código Urbanístico**

### **Exp. 2120-J-2024**

DG. DE PLANEAMIENTO URBANO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

# PROYECTO DE LEY y LEY DE APROBACION INICIAL - CAPACIDAD CONSTRUCTIVA ADICIONAL

La Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) es un instrumento de promoción que busca fomentar el equilibrio urbano a través de la revitalización de áreas y de la puesta en valor de los edificios catalogados de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) corresponde a la diferencia entre la capacidad constructiva definida por la normativa de edificabilidad y la capacidad constructiva que surja de la aplicación de los artículos 10.1.3.1. “Tipologías admisibles según su entorno y condición” y 10.1.3.2. “Plano Límite potencial para las Parcelas Receptoras”.

**La Legislatura determina los polígonos emisores y su prioridad para emitir capacidad constructiva en función de indicadores económicos, urbanísticos y sociales, que son informados por el Poder Ejecutivo.**

# LEY DE APROBACION INICIAL CAPACIDAD CONSTRUCTIVA ADICIONAL

Las Parcelas Receptoras de CCA son aquellas que se encuentran frentistas a los ejes y/o en los polígonos delimitados en el Plano N° 10.1. y/o parcelas cuya superficie exceda los dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) ubicadas en Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta, Corredores Medios y Altos (U.S.A.A, C.M. y C.A.) según se identifican en el listado/artículo.

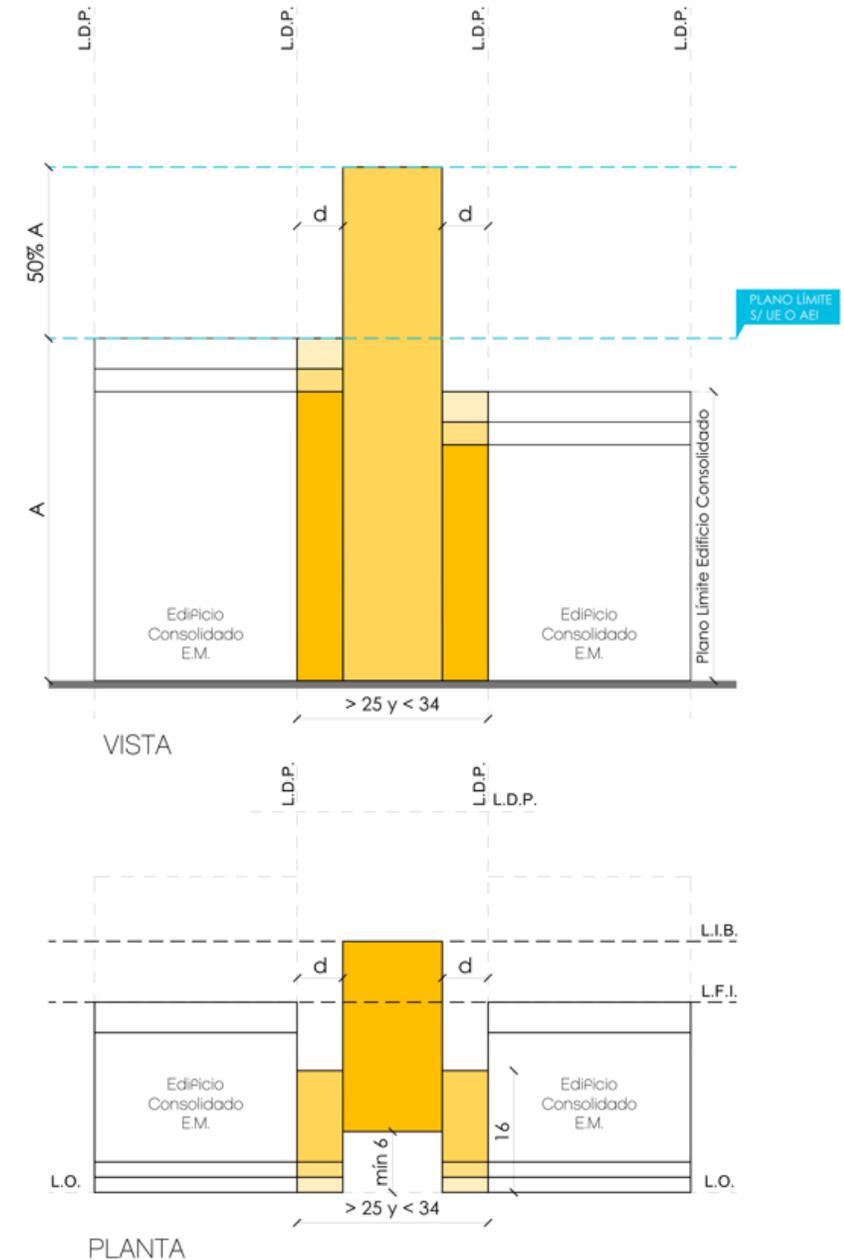
El aprovechamiento de C.C.A. en la Parcela Receptora se encuentra condicionado a la ejecución de la obra en el marco del/de los Proyecto/s Emisor/es.

Las Parcelas Receptoras deben cumplir con los parámetros estipulados en el artículo 10.1.3.1. “Tipologías admisibles según su entorno y condición”.

## 10.1.3.1 TIPOLOGIAS ADMISIBLES SEGÚN SU ENTORNO Y CONDICIÓN

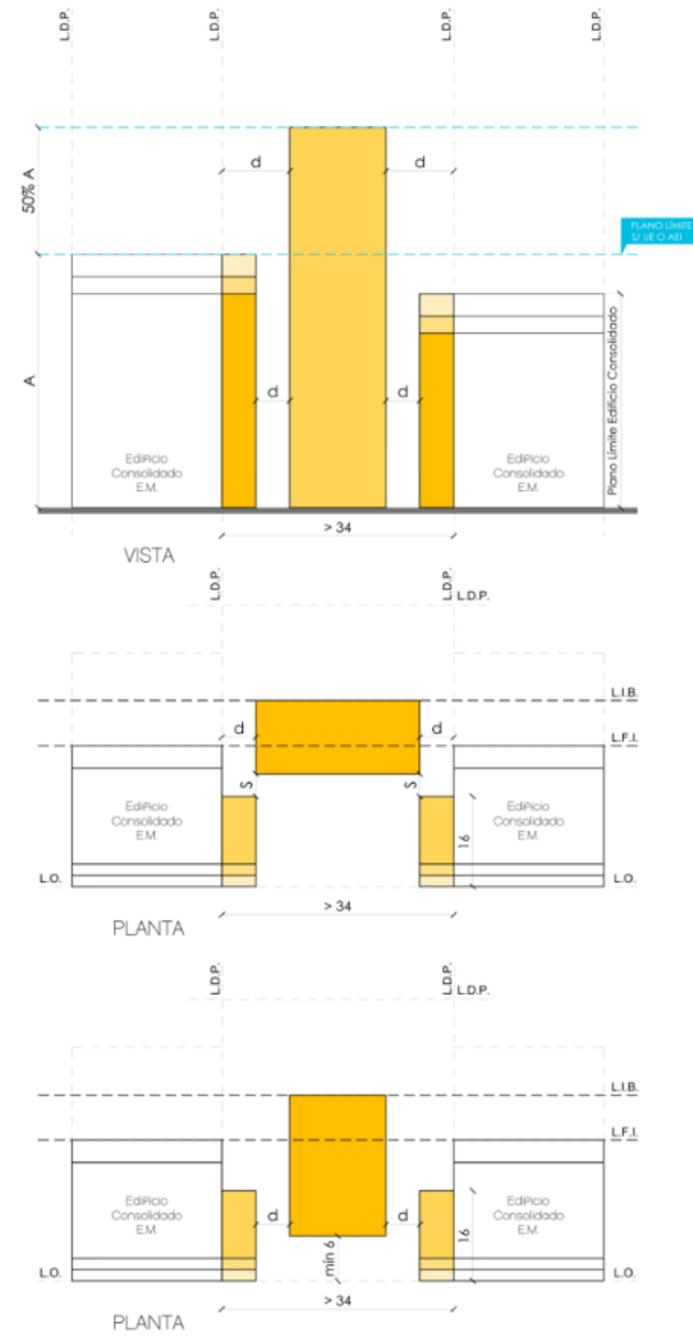
## 10.1.3.1.1 Caso A – a.1)

a.1) Parcelas de frente mayor a veinticinco metros (25.00 m) y menor a treinta y cuatro metros (34.00 m) flanqueadas por dos (2) edificios consolidados de tipología entre medianeras.



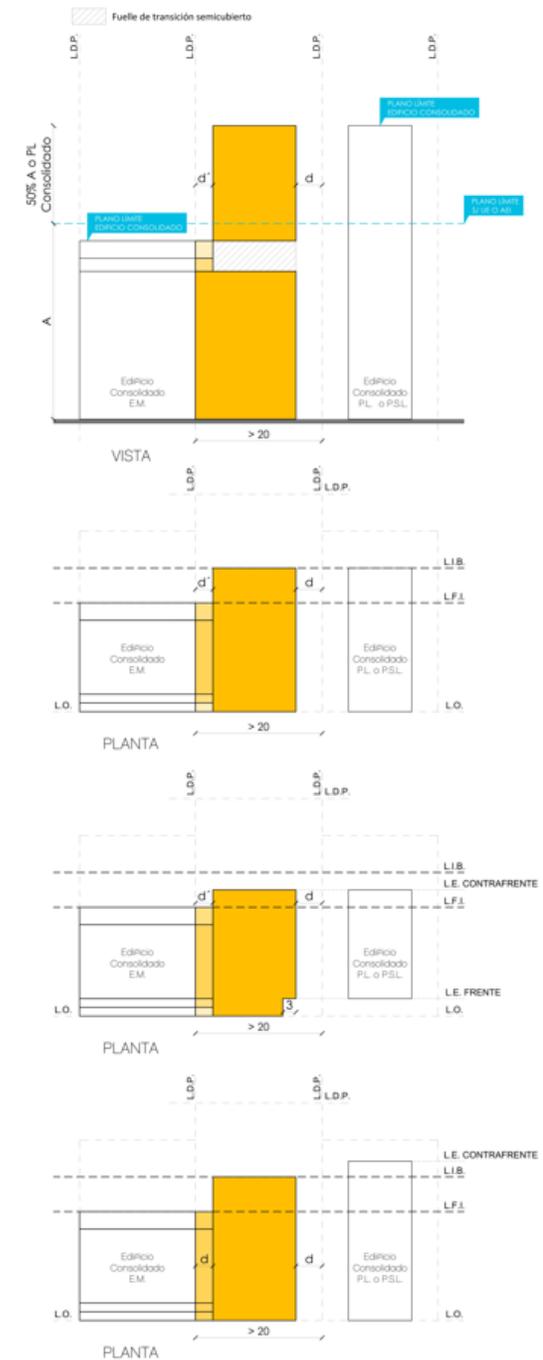
# 10.1.3.1.1 Caso A – a.2)

a.2) Parcelas de frente mayor a treinta y cuatro metros (34.00 m) flanqueadas por dos (2) edificios consolidados de tipología entre medianeras.



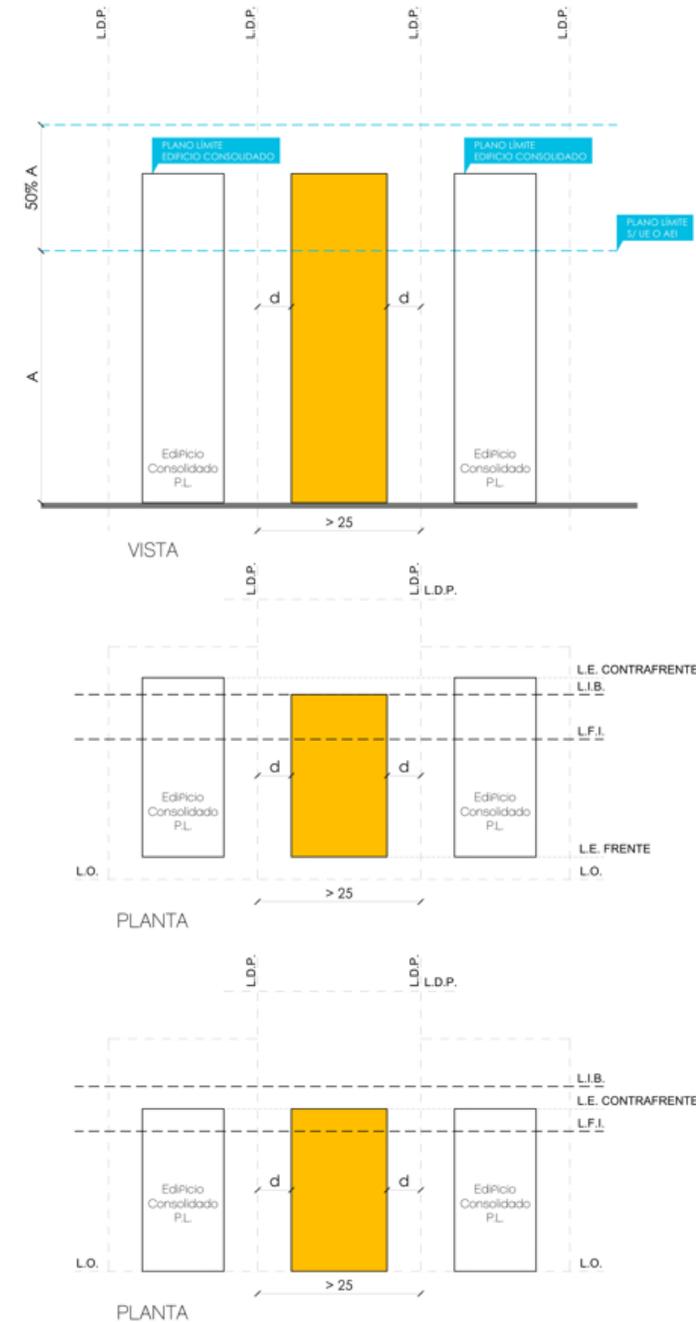
## 10.1.3.1.2 Caso B

Parcela de frente mayor a veinte metros (20.00 m) flanqueada por un edificio consolidado de tipología entre medianeras y con el espacio urbano de un edificio de tipología perímetro libre o perímetro semilibre.



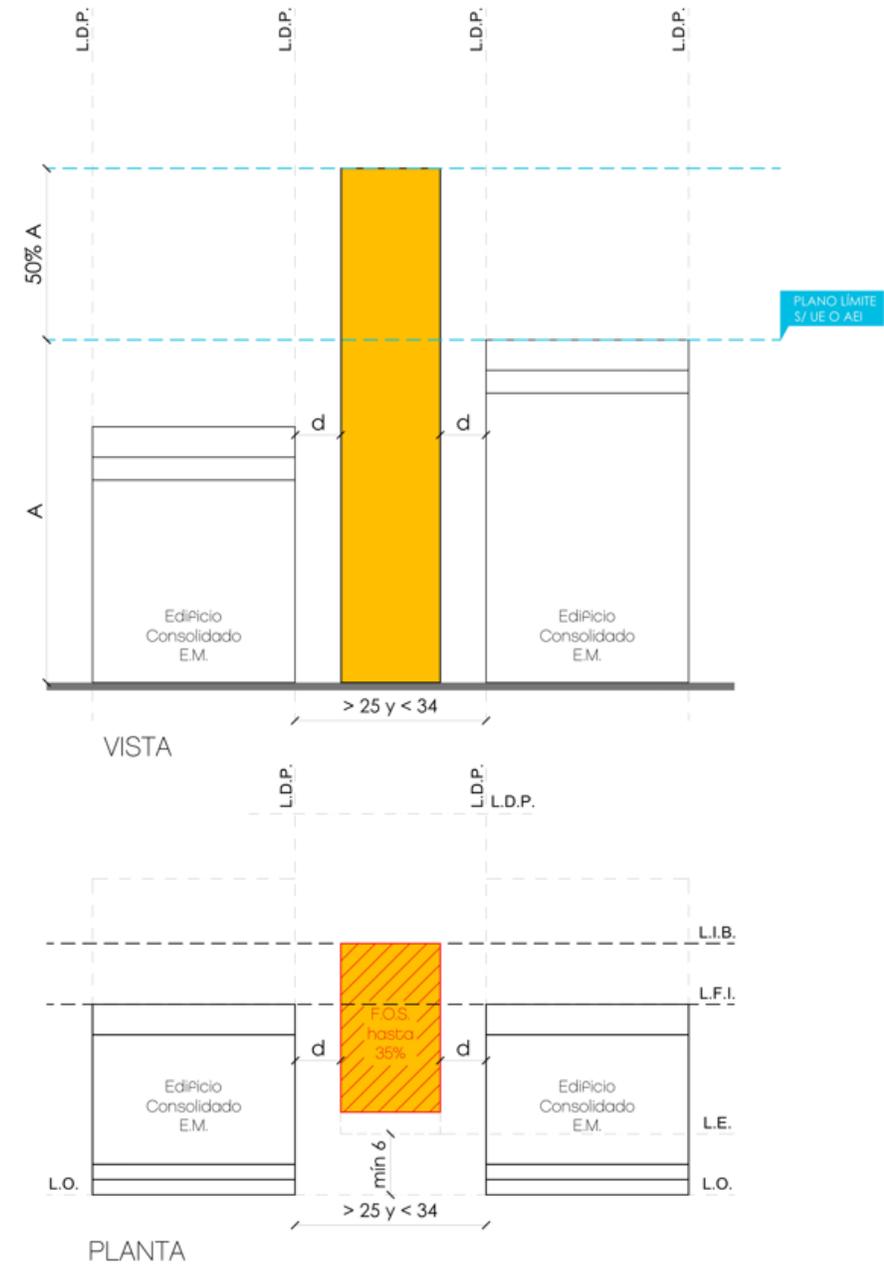
# 10.1.3.1.3 Caso C- c1)

c.1) Parcelas de frente mayor a veinticinco metros (25.00 m) flanqueada por dos (2) edificios consolidados de tipología Perímetro Libre.



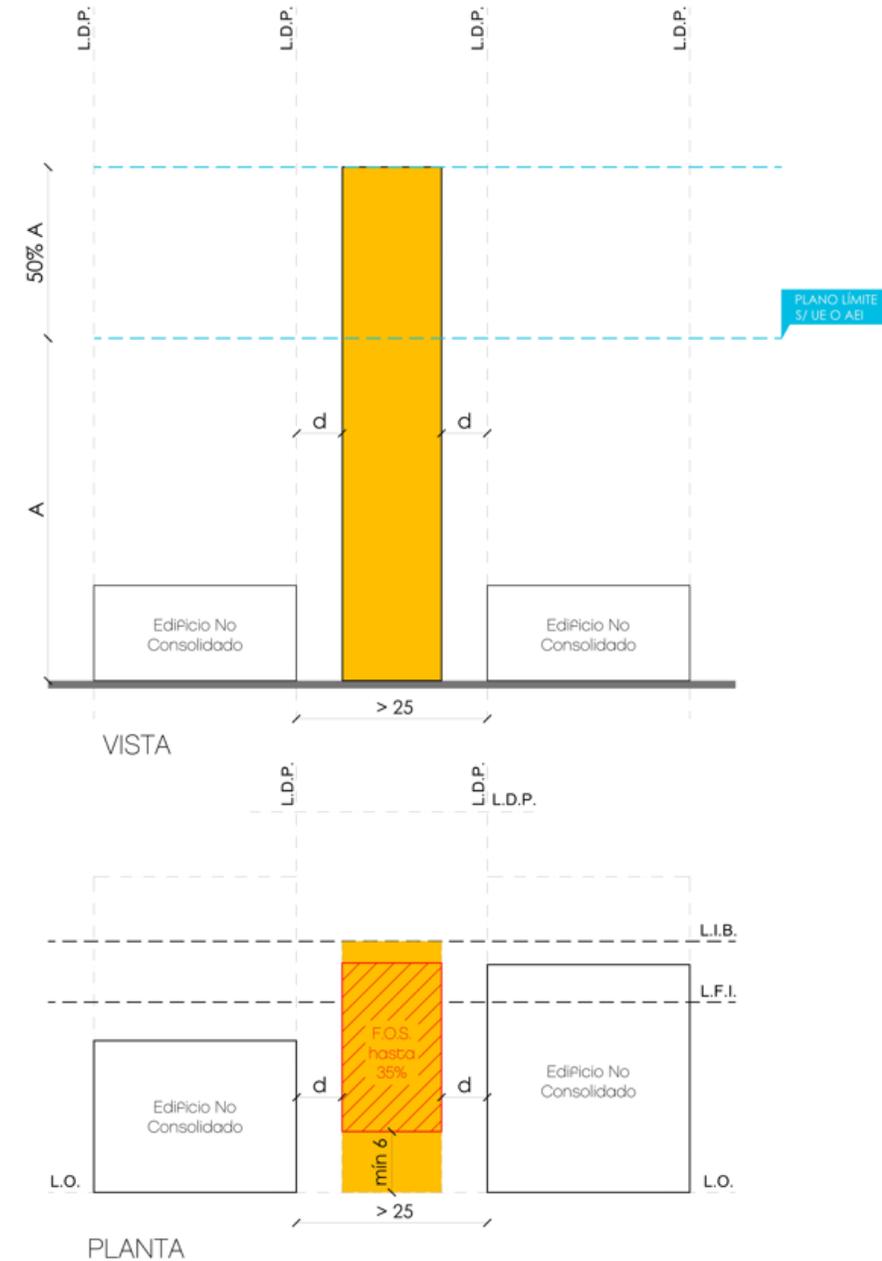
## 10.1.3.1.3 Caso C- c2)

c.2) Parcelas de frente mayor a veinticinco metros (25.00 m) y menor a treinta y cuatro metros (34.00m) flanqueada por dos (2) edificios consolidados de tipología entre medianeras:



## 10.1.3.1.3 Caso C- c3)

c.3) Parcelas de frente mayor a veinticinco metros (25.00 m) flanqueada por dos (2) edificios no consolidados.





**Vamos por más**



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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Volumetrías Capacidad Constructiva Adicional (CCA). L.A.I. (Exp. 2120-J-2024).

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 11 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 16:26:35 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 16:26:35 -03:00

# **AE26 – PASAJES DE LA CIUDAD**

**Proyecto de Ley de modificación al Código Urbanístico  
Exp. 2120-J-2024**

**DG. DE PLANEAMIENTO URBANO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO**

# Índice

**Normativa del  
Proyecto de Ley  
(Exp. 2120-J-2024)**

**Objetivo**

**Diagnóstico**

**Propuesta**

# Normativa Ley de Aprobación Inicial (publicada en el B.O. N° 6967 del viernes de septiembre de 2024). (Exp. Legislativo 2120-J-2024)

## 4.1.20 AE26 - Pasajes de la Ciudad

**1 AE26) Delimitación:** Manzanas con al menos uno de sus lados con frente sobre los Pasajes de la Ciudad, según Plano de Edificabilidad y Usos. Se consideran Pasajes a aquellas vías con ancho igual o inferior a trece metros (13m), y no más de 5 cuadras de extensión, consignadas en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

**2 AE26) Carácter:** Carácter: Los Pasajes de la Ciudad constituyen ámbitos de significación ambiental, para los que se requiere mantener su configuración actual, y la de su entorno, por lo que se distinguen tres situaciones diferenciadas:

- **AE 26.0 - AE 26.1 Pasajes en entornos de baja densidad**
- **AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media**
- **AE 26.3 - AE 26.4 Pasajes en entornos de alta densidad**

## 3 AE26) Edificabilidad:

3.1 AE26) Las parcelas de las manzanas con al menos uno de sus frentes sobre los Pasajes de la Ciudad, tendrán limitada su altura, según lo graficado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

- **AE 26.0 - Pasajes en entornos de baja densidad: h. máx. = U.S.A.B.0**
- **AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad: h. máx. = U.S.A.B.1**
- **AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media: h. máx. = U.S.A.B.2**
- **AE 26.3 - Pasajes en entornos de alta densidad: h. máx. = U.S.A.M**
- **AE 26.4 - Pasajes en entornos de alta densidad: h. máx. = U.S.A.A**

# Normativa Ley de Aprobación Inicial (publicada en el B.O. N° 6967 del viernes de septiembre de 2024). (Exp. Legislativo 2120-J-2024)

**3.2 AE26** En todos los casos es de aplicación el Artículo 6.5.5 sobre Completamiento de Tejido, y cuando corresponda, lo establecido en 6.3 Perfil Edificable del Código Urbanístico.

## 4 AE26) Usos:

4.1 Usos en parcelas frentistas a pasaje: Se admiten los usos que resulten de la aplicación de las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos (1) o por el área indicada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

4.2 Usos en parcelas no frentistas a pasaje: Se admiten los usos que resulten de la aplicación de las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para Área frentista a dicha parcela o por el área indicada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

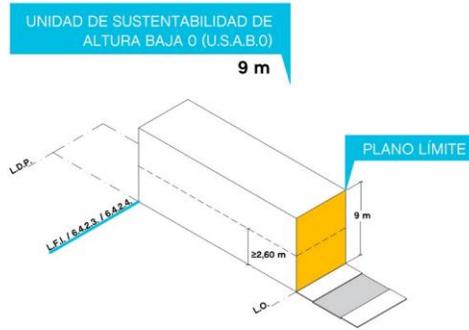
## 5 AE26) Listado de vías afectadas a Pasajes de la Ciudad:

Para visualizar el listado hacer click [aquí](#) y buscar a partir de la página 111

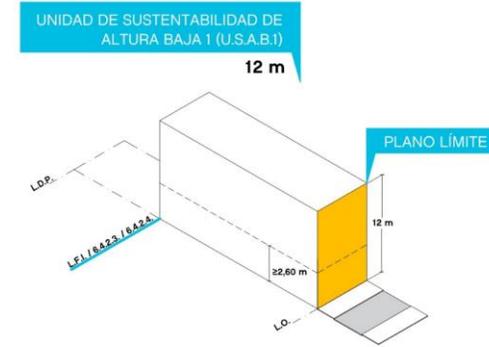
# Normativa Ley de Aprobación Inicial: Título 6

## Unidades de Edificabilidad

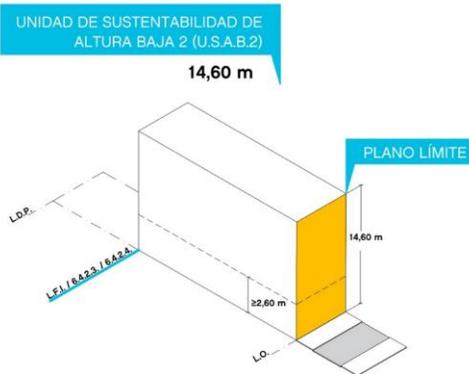
**USAB 0**  
Plano Límite:  
9 m



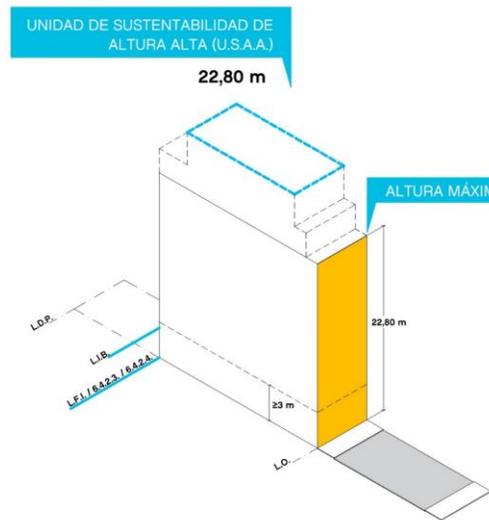
**USAB 1**  
Plano Límite:  
12 m



**USAB 2**  
Plano Límite:  
14,60 m



**USAA**  
Plano Límite:  
29,80 m



# Objetivo

Analizar el tejido existente de las manzanas afectadas a AE26 – Pasajes de la Ciudad en relación con la Unidad de Edificabilidad asignada en la Ley de Aprobación Inicial, a través de la cartografía que se exhibe.

El Poder Ejecutivo impulsó mediante Expediente Electrónico N° 24578649-GCABA-SECDU/24, un proyecto de ley de ajuste al Código Urbanístico, el cual fue remitido a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Exp. 2120-J-2024) y dio origen a la Ley de Aprobación Inicial que se analiza, sancionada de acuerdo a lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

# Cantidad de manzanas y parcelas afectadas a AE26

1.760 MANZANAS

14%

DEL TOTAL DE  
MANZANAS CABA

48.207 PARCELAS

15%

DEL TOTAL DE  
PARCELAS CABA

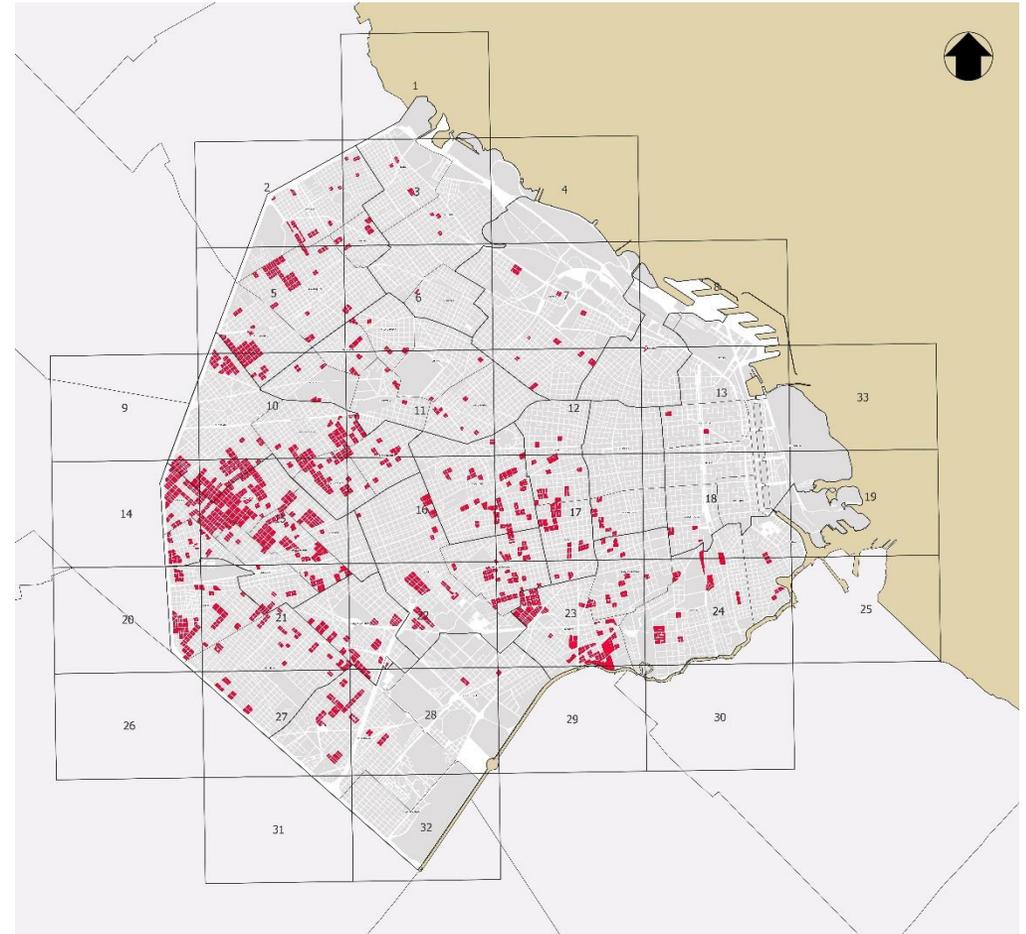
No se ha incorporado ni dado de baja ninguna arteria de ancho reducido, por ende, la cantidad de manzanas y parcelas afectadas a AE26 – Pasajes de la Ciudad no presenta modificaciones.

## REFERENCIAS

 MANZANAS AFECTADAS A AE26-PASAJES DE LA CIUDAD

Mapa 1: Manzanas y parcelas afectadas a AE26.

Haciendo click [aquí](#) se podrá descargar el mapa para una mejor visualización.



# Tipo de manzanas

1.435 ATÍPICAS

82%

DEL TOTAL DE MANZANAS  
AFECTADAS A PASAJES

325 TÍPICAS

18%

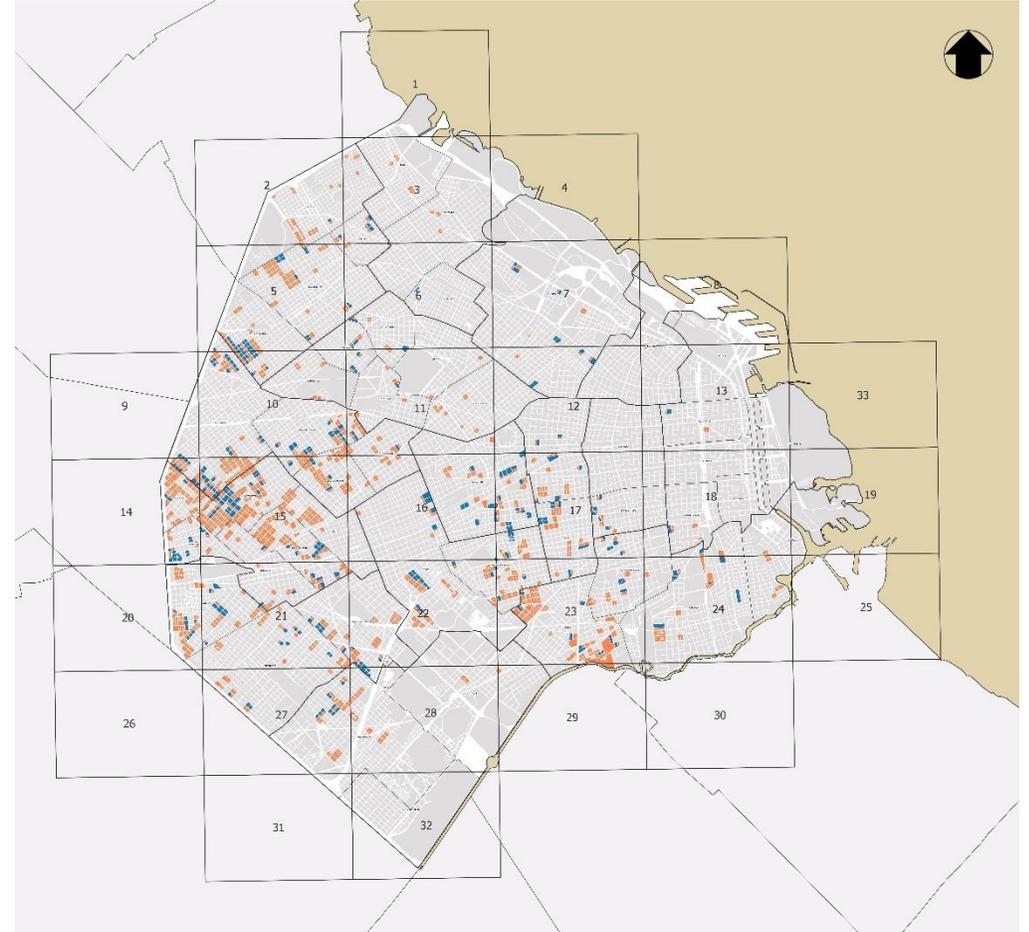
DEL TOTAL DE MANZANAS  
AFECTADAS A PASAJES

## REFERENCIAS

-  MANZANAS ATÍPICAS
-  MANZANAS TÍPICAS

Mapa 2: Tipo de manzanas.

Haciendo click [aquí](#) se podrá descargar el mapa para una mejor visualización.



# Parcelas afectadas a AE26 y su Unidad de Edificabilidad según Ley de Aprobación Inicial

24.509 PARCELAS **USAB 0**

**50,84%**

DEL TOTAL DE PARCELAS  
AFECTADAS A AE26-PASAJES DE LA CIUDAD

17.629 PARCELAS **USAB 1**

**36,57%**

DEL TOTAL DE PARCELAS  
AFECTADAS A AE26-PASAJES DE LA CIUDAD

5.572 PARCELAS **USAB 2**

**11,56%**

DEL TOTAL DE PARCELAS  
AFECTADAS A AE26-PASAJES DE LA CIUDAD

497 PARCELAS **USAA**

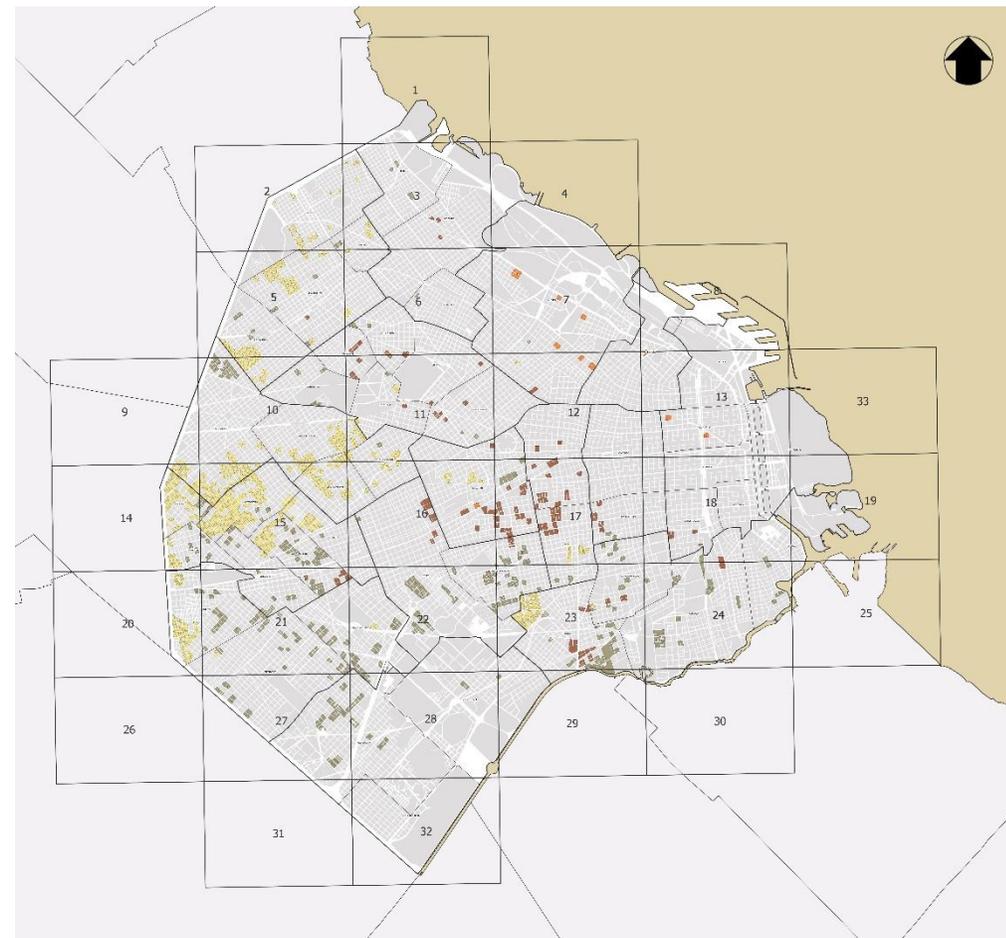
**1,03%**

DEL TOTAL DE PARCELAS  
AFECTADAS A AE26-PASAJES DE LA CIUDAD

## REFERENCIAS

 USAB 0  USAB 1  USAB 2  USAA

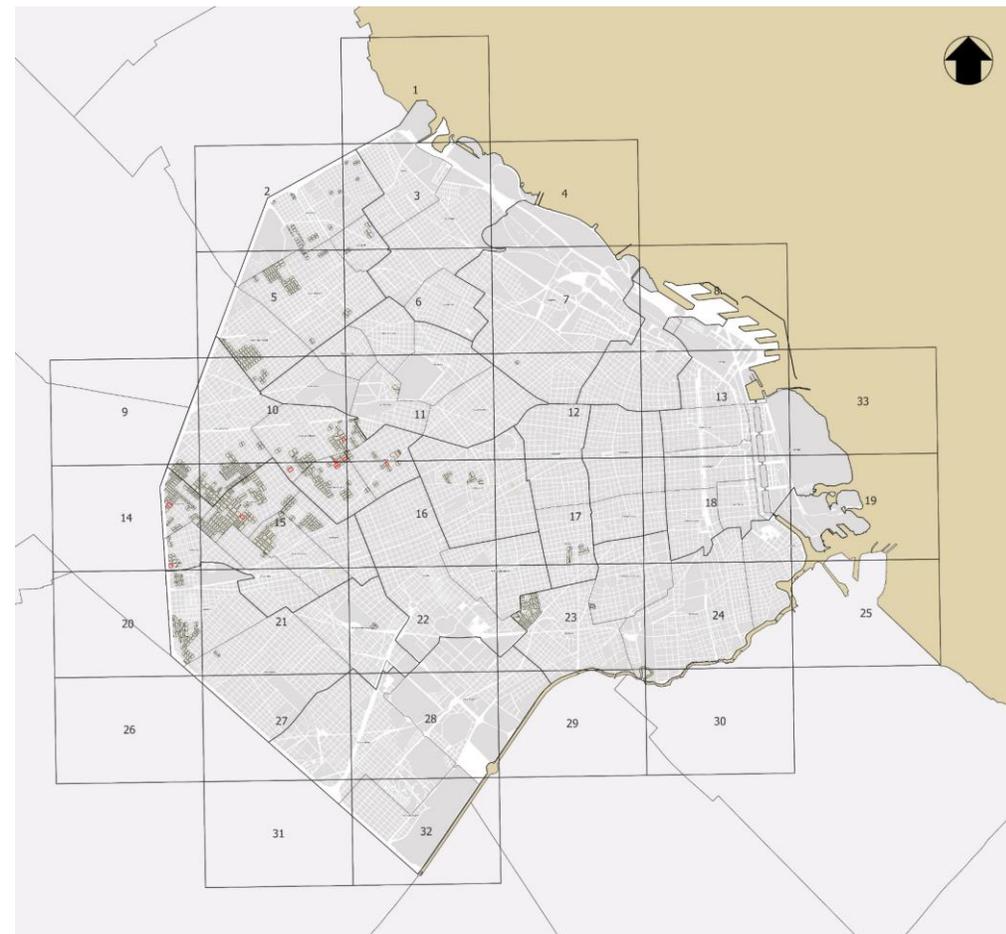
Mapa 3: Unidad de Edificabilidad asignada a las manzanas afectadas a AE26.  
Haciendo click [aquí](#) se podrá descargar el mapa para una mejor visualización.



# Tejido existente en manzanas afectadas a AE26 - USAB 0 según Ley de Aprobación Inicial

AE 26 - USAB 0	% de ocupación	Cant. Mz	%	
altura menor o igual a 9 m	100	315	35,90%	98,9%
	<100 – ≥95	339	38,60%	
	<95 – ≥90	137	15,60%	
	<90 – ≥80	65	7,40%	
	<80 – ≥75	12	1,40%	
	<75 – ≥50	10	1,10%	1,1%
	<50 – ≥0	0	0%	
	total	878	100,0%	

Se desprende que sólo el 1,1% de la cantidad de parcelas que se impulsan a afectar a USAB 0 poseen tejido existente que superaría los parámetros de altura de la Unidad de Edificabilidad propuesta.



Mapa 4: Tejido existente en manzanas afectadas a AE26 - USAB 0.  
Haciendo click [aquí](#) se podrá descargar el mapa para una mejor visualización.

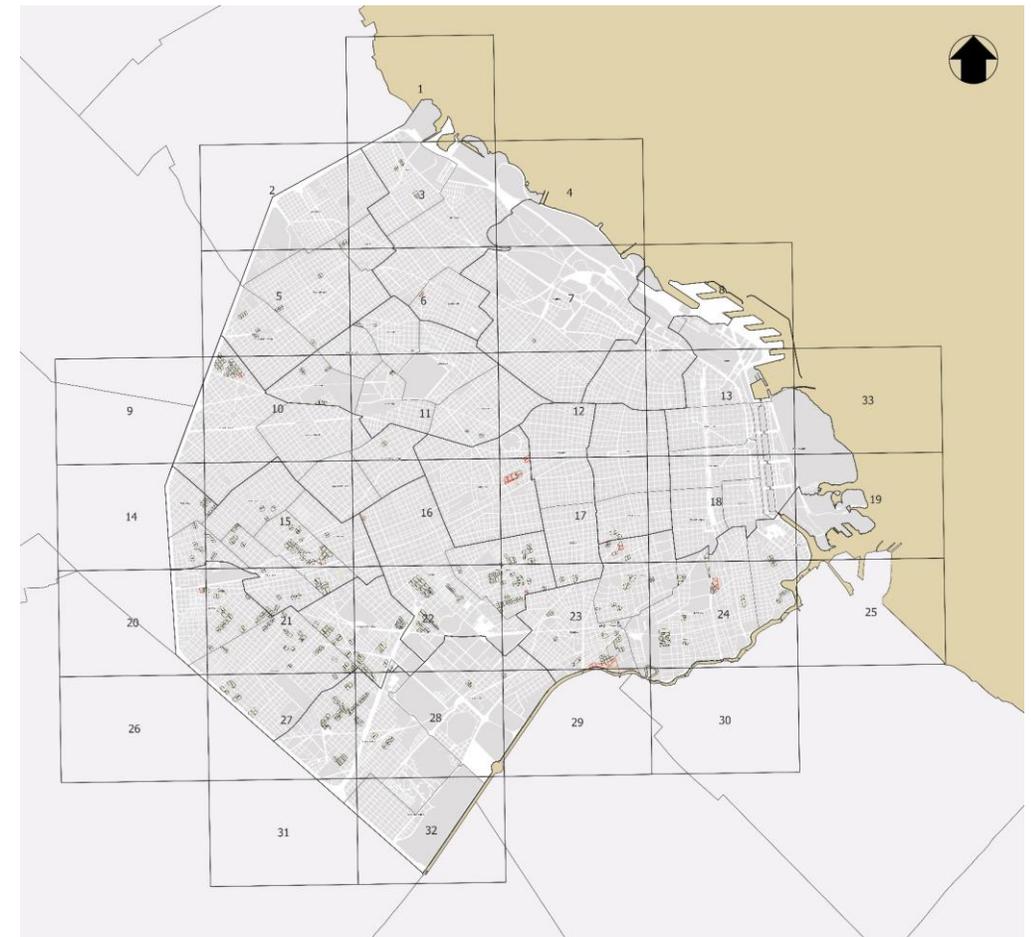
# Tejido existente en manzanas afectadas a AE26 - USAB 1 según Ley de Aprobación Inicial

97,1% de las MANZANAS USAB 1 tienen altura compatible a la USAB 0 (9 m o menos)

AE 26 - USAB 1	% de ocupación	Cant. Mz	%	
altura menor o igual a 9 m	100	267	41%	97,1%
	<100 – ≥95	225	35%	
	<95 – ≥90	76	12%	
	<90 – ≥80	48	7%	
	<80 – ≥75	15	2%	
	<75 – ≥50	15	2%	2,9%
	<50 – ≥0	4	1%	
	total	650	100,0 %	

Se desprende que el 97,1% de la cantidad de parcelas que se impulsan a afectar a USAB 1 poseen altura compatible a la morfología de la USAB 0.

Mapa 5: Tejido existente en manzanas afectadas a AE26 - USAB 1.  
Haciendo click [aquí](#) se podrá descargar el mapa para una mejor visualización.



# Tipo de manzanas afectadas a AE26 - USAB 1 según Ley de Aprobación Inicial

502 ATÍPICAS

80%

DEL TOTAL DE MANZANAS  
AFECTADAS A PASAJES

129 TÍPICAS

20%

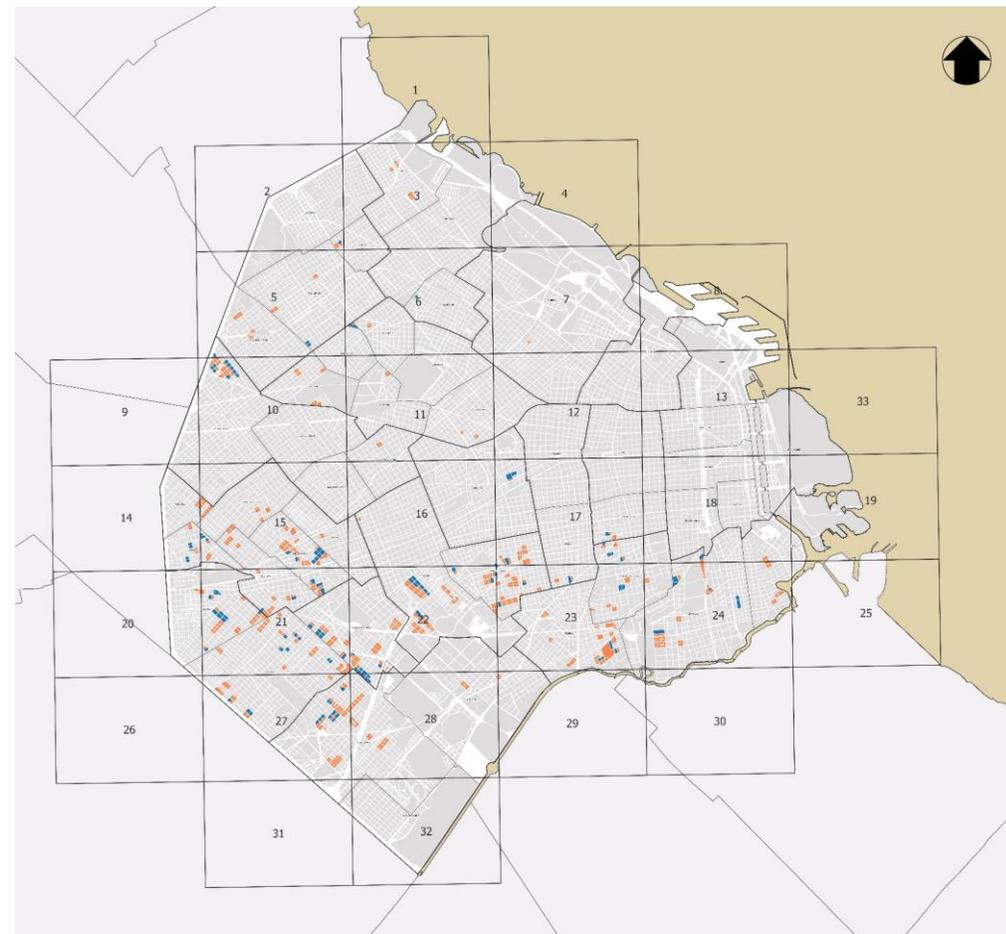
DEL TOTAL DE MANZANAS  
AFECTADAS A PASAJES

## REFERENCIAS

 MANZANAS ATÍPICAS

 MANZANAS TÍPICAS

Mapa 6: Tipo de manzanas, afectadas a AE26 - USAB 1.  
Haciendo click [aquí](#) se podrá descargar el mapa para una mejor visualización.



# Impacto de las modificaciones del Título 6 en los AE26

- Para el caso de manzanas afectadas a **USAB 0** (hoy USAB 1):
  - Manzanas típicas: mantendrían el plano límite (9 m) pero se les disminuiría la banda edificable, en consecuencia, disminuirían su capacidad constructiva.
  - Manzanas atípicas: mantendrían el plano límite (9 m) y su banda edificable, en consecuencia, mantendrían una capacidad constructiva equivalente.
- Para el caso de manzanas afectadas a **USAB 1** (hoy USAB 1):
  - Manzanas típicas: aumentarían la altura máxima coincidente con el plano límite (12 m) pero disminuiría la banda edificable, con criterio general, mantendrían una capacidad constructiva equivalente.
  - Manzanas atípicas: aumentarían la altura máxima coincidente con el plano límite (12 m) y mantendrían la banda edificable, con criterio general, aumentarían la capacidad constructiva.
- Para el caso de manzanas afectadas a **USAB 2** (hoy USAB 2):
  - Manzanas típicas: aumentarían la altura máxima coincidente con el plano límite (14,60 m) pero disminuiría la banda edificable, con criterio general, disminuirían su capacidad constructiva.
  - Manzanas atípicas: aumentarían la altura máxima coincidente con el plano límite (14,60 m) y mantendrían la banda edificable, con criterio general, aumentarían la capacidad constructiva.

# Propuesta DGPLUR para modificación de la L.A.I.

De acuerdo a lo graficado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos y en concordancia al listado de vías afectadas a Pasajes de la Ciudad de la Ley de Aprobación Inicial, 247 arterias se encontrarían afectadas a U.S.A.B. 1.

La modificación del plano límite de la U.S.A.B. 1 (de 9 m a 12 m) en el Título 6 del Cuerpo Principal del Código Urbanístico implicaría que, 17.629 parcelas (tanto frentistas como no frentistas a los Pasajes) hoy afectadas a U.S.A.B. 1 (plano límite: 9 m) incrementen su altura.

Del análisis de tejido existente de las manzanas afectadas a AE26 – Pasajes de la Ciudad en relación con la Unidad de Edificabilidad asignada en la Ley de Aprobación Inicial, U.S.A.B. 1 se desprende que el 97,1% de las parcelas que se impulsan a afectar a dicha Unidad de Edificabilidad poseen altura compatible a la morfología de la U.S.A.B. 0.

Dicho esto y, teniendo en cuenta el impacto descrito anteriormente, lo manifestado tanto en reuniones convocadas por la Legislatura como en la Audiencia Pública por representantes, vecinas, vecinos y agrupaciones es que se proponen las modificaciones a la L.A.I. que a continuación se detallan con carácter general:

- Para el caso de manzanas atípicas: desafectar de U.S.A.B. 1 y afectar a U.S.A.B. 0 todas las parcelas de dichas manzanas;
- Para el caso de manzanas típicas: desafectar de U.S.A.B. 1 y afectar a U.S.A.B. 0 sólo a las parcelas frentistas a los Pasajes.

# Parcelas afectadas a AE26 y su Unidad de Edificabilidad según propuesta DGPLUR para modificación de la L.A.I.

39.641 PARCELAS **USAB 0**

**82,23%**

DEL TOTAL DE PARCELAS  
AFECTADAS A AE26-PASAJES DE LA CIUDAD

2.497 PARCELAS **USAB 1**

**5,18%**

DEL TOTAL DE PARCELAS  
AFECTADAS A AE26-PASAJES DE LA CIUDAD

5.572 PARCELAS **USAB 2**

**11,56%**

DEL TOTAL DE PARCELAS  
AFECTADAS A AE26-PASAJES DE LA CIUDAD

497 PARCELAS **USAA**

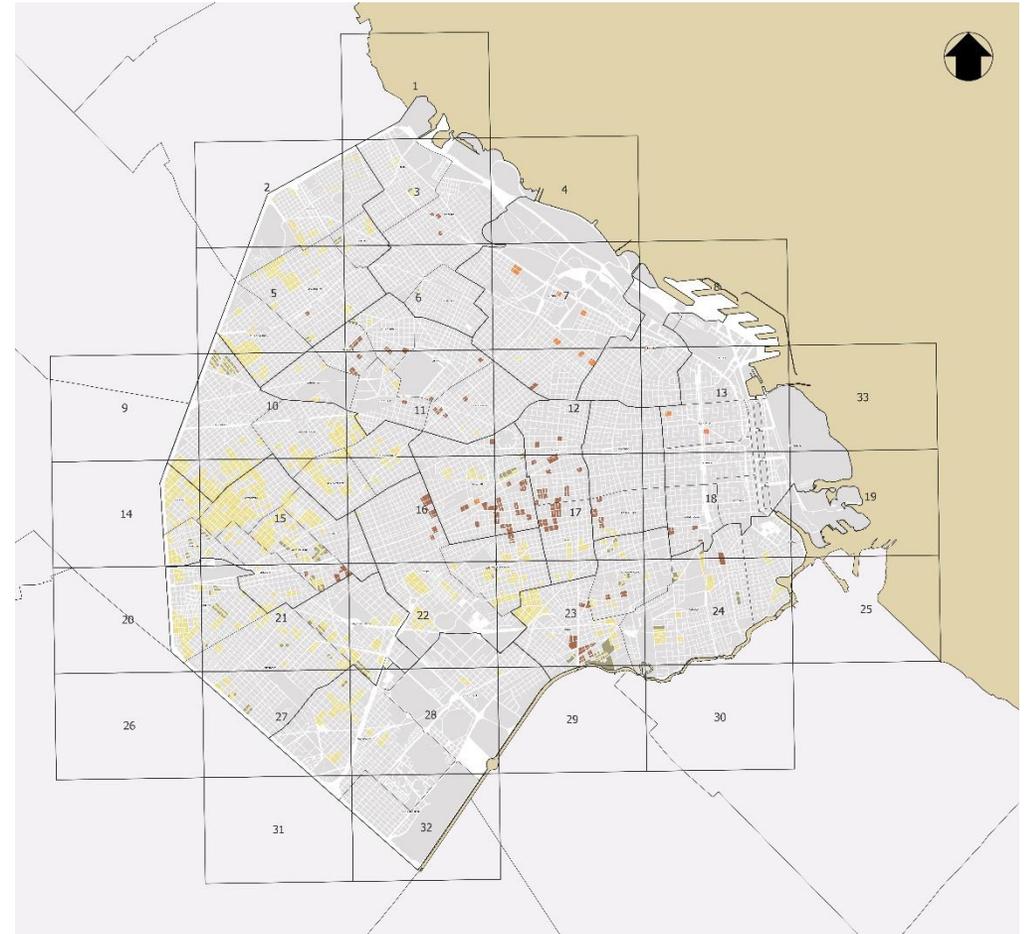
**1,03%**

DEL TOTAL DE PARCELAS  
AFECTADAS A AE26-PASAJES DE LA CIUDAD

## REFERENCIAS

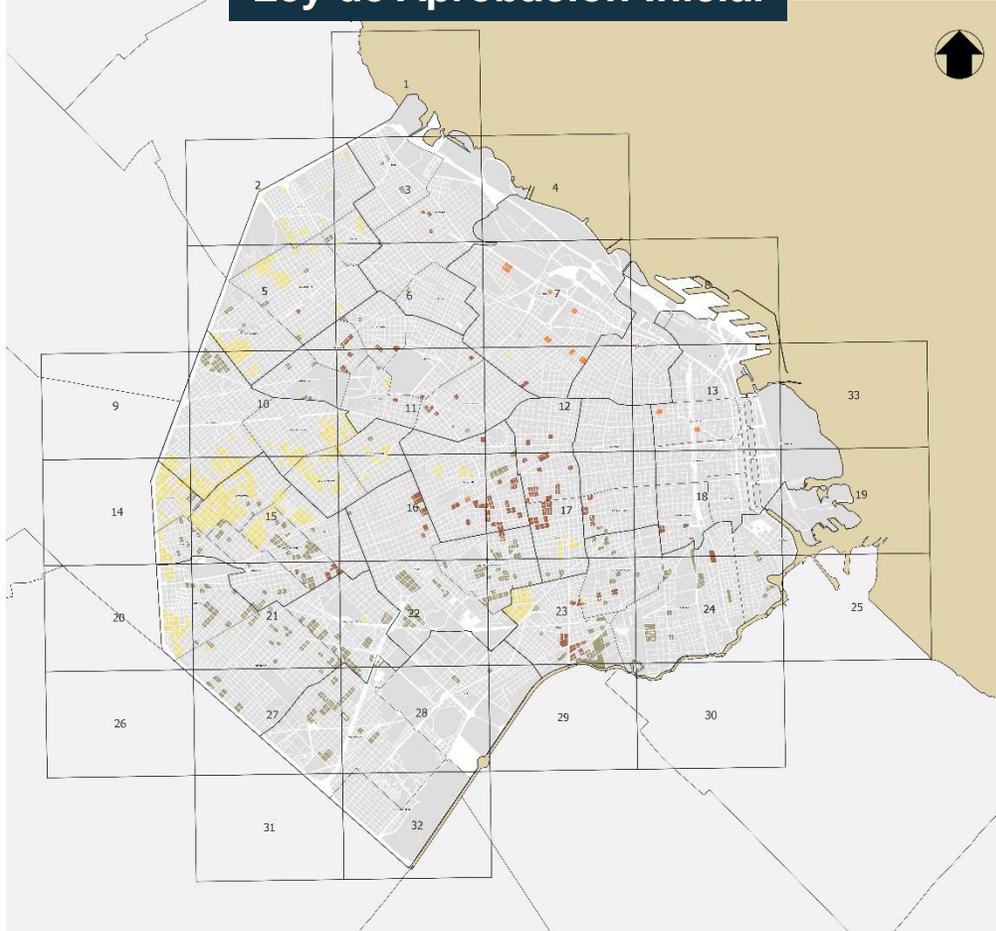
 USAB 0  USAB 1  USAB 2  USAA

Mapa 7: Unidad de Edificabilidad asignada a las manzanas afectadas a AE26.  
Haciendo click [aquí](#) se podrá descargar el mapa para una mejor visualización.

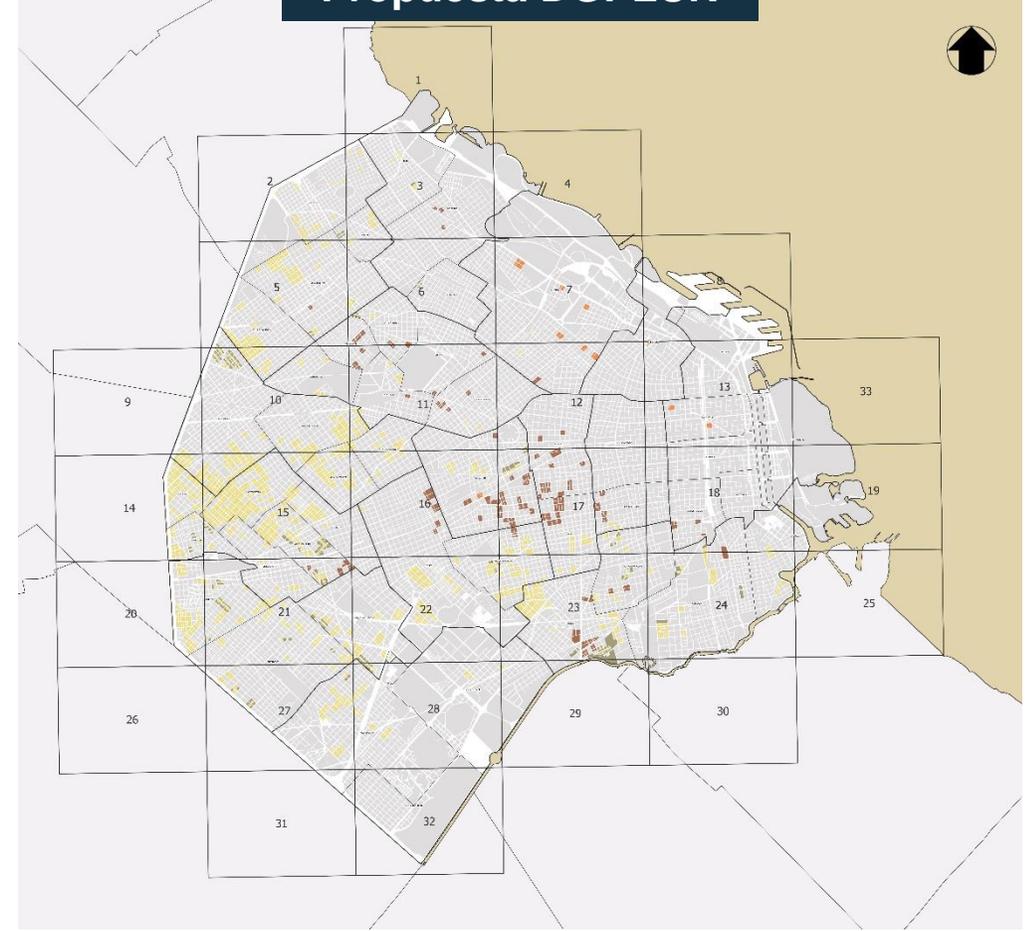


# Mapas comparativos

Ley de Aprobación Inicial



Propuesta DGPLUR



REFERENCIAS

-  USAB 0
-  USAB 1
-  USAB 2
-  USAA

# Cuadro comparativo

PARCELAS AFECTADAS A AE26-PASAJES DE LA CIUDAD				
UE	PROYECTO DE LEY		PROPUESTA DGPLUR	
	Cantidad de Parcelas	%	Cantidad de Parcelas	%
USAB 0	24.509	50,84%	39.641	82,23%
USAB 1	17.629	36,57%	2.497	5,18%
USAB 2	5.572	11,56%	5.572	11,56%
USAA	497	1,03%	497	1,03%
Total	48.207	100,00%	48.207	100,00%

# Normativa Propuesta DGPLUR

## 4.1.20 AE26 - Pasajes de la Ciudad

**1 AE26) Delimitación:** Manzanas con al menos uno de sus lados con frente sobre los Pasajes de la Ciudad, según Plano de Edificabilidad y Usos. Se consideran Pasajes a aquellas vías con ancho igual o inferior a trece metros (13m), y no más de 5 cuadras de extensión, consignadas en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

**2 AE26) Carácter:** Carácter: Los Pasajes de la Ciudad constituyen ámbitos de significación ambiental, para los que se requiere mantener su configuración actual, y la de su entorno, por lo que se distinguen tres situaciones diferenciadas:

- AE 26.0 - AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad
- AE 26.2 - Pasajes en entornos de media densidad
- AE 26.3 - Pasajes en entornos de alta densidad

## 3 AE26) Edificabilidad:

3.1 AE26) Las parcelas frentistas a los Pasajes de la Ciudad, tienen limitada su altura, según la Unidad de Edificabilidad establecida en el Listado de vías afectadas a Pasajes de la Ciudad y lo graficado en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

Las parcelas no frentistas a los Pasajes de la Ciudad, tienen limitada su altura, según la Unidad de Edificabilidad graficada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

# Normativa Propuesta DGPLUR

## 3.1.1 AE26)

Las manzanas con parcelas frentistas a pasajes afectados a USAB0, pueden tener las parcelas no frentistas a pasaje, afectadas a USAB 0 o USAB1. Las parcelas no frentistas a pasajes, tienen limitada su altura, según la Unidad de Edificabilidad graficada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

Todas las parcelas de las manzanas con algún frente a pasaje, el cual en el Listado de vías afectadas a Pasajes este afectada a USAB1, USAB2 o USAA están afectadas a la misma Unidad de Edificabilidad que el pasaje, según dicho Listado.

- AE 26.0 - Pasajes en entornos de baja densidad: h. máx. = U.S.A.B.0
- AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad: h. máx. = U.S.A.B.1
- AE 26.2 - Pasajes en entornos de media densidad: h. máx. = U.S.A.B.2
- AE 26.3 - Pasajes en entornos de alta densidad: h. máx. = U.S.A.A

3.2 AE26) En todos los casos es de aplicación el Artículo 6.5.5 sobre Completamiento de Tejido, y cuando corresponda, lo establecido en 6.3 Perfil Edificable del Código Urbanístico.

## 4 AE26) Usos:

4.1 Usos en parcelas frentistas a pasaje: Se admiten los usos que resulten de la aplicación de las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos (1) o por el área indicada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

4.2 Usos en parcelas no frentistas a pasaje: Se admiten los usos que resulten de la aplicación de las disposiciones del Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 para Área frentista a dicha parcela o por el área indicada en las Planchetas de Edificabilidad y Usos.

# Normativa Propuesta DGPLUR

**5 AE26) Listado de vías afectadas a Pasajes de la Ciudad:**

Para visualizar el listado hacer click [aquí](#)



**Vamos por más**



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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** AE26 - Pasajes de la Ciudad. Propuesta de Modificación a la L.A.I. (Exp. 2120-J-2024).

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 21 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 16:18:55 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 16:18:55 -03:00



**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**  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Informe**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Informe Técnico GOPU sobre Proyecto de Ley ajustes CUR

---

SEÑORA DIRECTORA GENERAL

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO

1. Tengo el agrado de dirigirme a usted a solicitud de la intervención técnica de esta Gerencia Operativa en relación a la nota NO-2024-44470117-GCABA-SECDU sobre la solicitud la remisión de Informes Técnicos sobre el Proyecto de Ley que tramita por Expediente N° 2120-J-2024 que tiene por objeto la modificación del Código Urbanístico.

2. A tales efectos, en el marco de las acciones que le son propias a esta **Gerencia Operativa de Proyectos Urbanísticos** que son las de *“Identificar propuestas e iniciativas de proyectos urbanísticos en el marco del Plan Urbano Ambiental, Modelo territorial y todo instrumento asociado.”*, entre otras, es que se han desarrollado las siguientes propuestas en relación con el artículo 10.1 “Capacidad Constructiva Adicional”, que se detallan en los siguientes Informes Gráficos:

- Un Informe Técnico IF-2024-44357893-GCABA-DGPLUR respecto de las subcentralidades del Área Sur de la Ciudad propuestas como Polígonos de Emisión del Instrumento de Capacidad Constructiva Adicional,
- Un Plano para el artículo 10.1 “Capacidad Constructiva Adicional” a incorporar en Anexo III “Atlas” que consta en Informe Técnico IF-2024-44737158-GCABA-DGPLUR.

3. Con lo expuesto, se elevan los presentes en prosecución de su trámite.



# TRANSFERENCIA DE CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

## ESTUDIO DE ÁREAS EMISORAS



---

DG DE PLANEAMIENTO URBANO | SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

## ÁREAS EMISORAS

LUGANO

VILLA OLÍMPICA

CONSTITUCIÓN

BARRACAS

POMPEYA

LA BOCA

Son sectores delimitados para la transferencia de constructibilidad dada su capacidad de desarrollo y oportunidades. Se ubican al Sureste de la Ciudad.

**¿POR QUÉ ÉSTAS ÁREAS DE LA  
CIUDAD SON EMISORAS?**



## LUGANO



### ÁREA EMISORA

#### 1. Proximidad a CT Constitución

Estación Lugano del FFCC Belgrano Sur con futura conexión a CT Constitución.

#### 2. Potencial Densificación

Potencial de desarrollo de vivienda y consolidación de tejido.

#### 3. Desarrollo Comercial

Potencial de desarrollo comercial.

#### 4. Integración Sociourbana

Cercanía a Barrio 20 – reurbanizada y barrio Papa Francisco.

# LUGANO

AU. DELLEPIANE

ESTACIÓN LUGANO  
- PARQUE UNIDAD  
NACIONAL

AV. RIESTRA

AV. CRAL. FERNÁNDEZ  
DE LA CRUZ

TRAZA FFCC  
BELGRANO SUR



## VILLA OLÍMPICA

AV. FERNÁNDEZ  
DE LA CRUZ

23 DE JUNIO

AV. ESCALADA

AV. CORONEL  
ROCA

### ÁREA EMISORA

#### 1. Potencial Refuncionalización de Equipamientos

Ex equipamiento deportivo con nuevo uso residencial subocupado. Posible área de créditos hipotecarios.

#### 2. Incipiente Desarrollo Residencial

Barrio Olímpico. Gran inversión en materia de vivienda por parte del GCBA.

#### 3. Proximidad a grandes Espacios Verdes Públicos

Parque de las Victorias, Buenos Aires Playa, otros.

#### 4. Integración Sociourbana

Cercanía a Barrio 20 – reurbanizada y barrio Papa Francisco.

# VILLA OLÍMPICA

BARRIO 20 -  
BARRIO PAPA FRANCISCO

AV. GRAL. FRANCISCO  
FERNÁNDEZ DE LA CRUZ

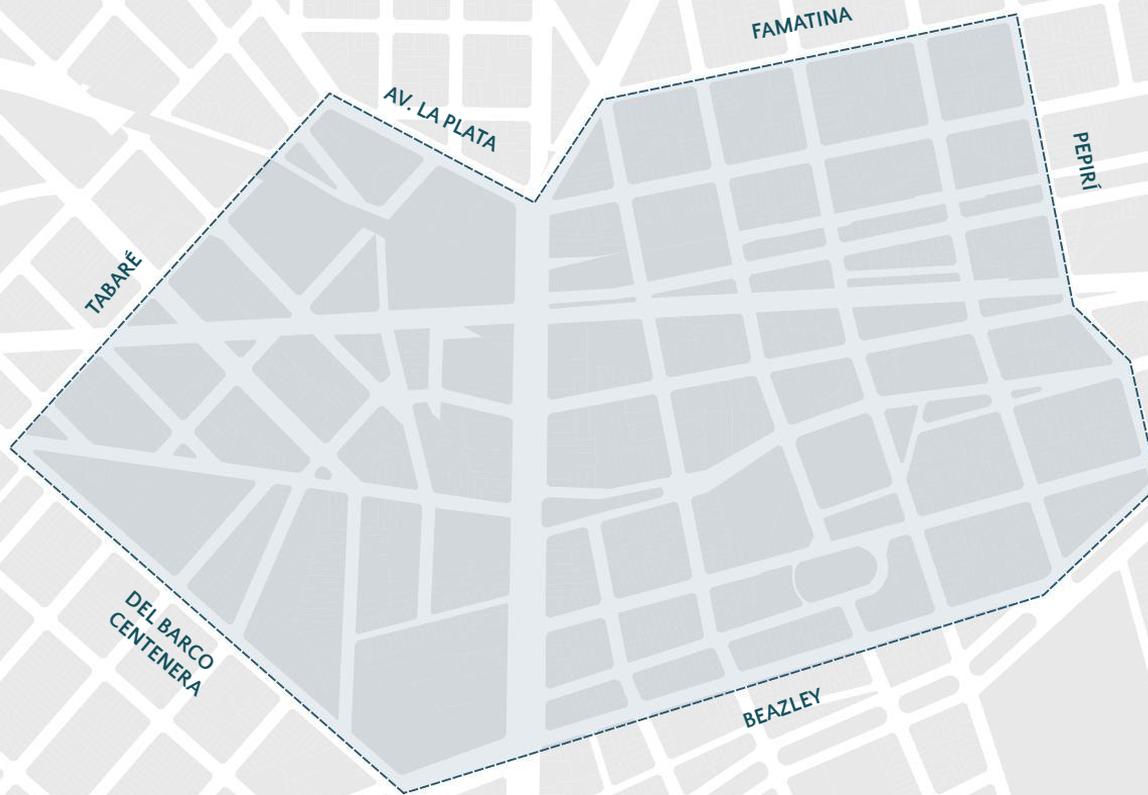
PARQUE DE LA CIUDAD

PARQUE ROCA  
POLO DEPORTIVO

PARQUE DE LAS VICTORIAS



## POMPEYA



### ÁREA EMISORA

#### 1. Potencial de Densificación

Tejido residencial poco consolidado.

#### 2. Vinculación con AMBA

Vinculación con Puente Alsina y riachuelo con entorno degradado.

#### 3. Desarrollo Comercial

Desarrollo comercial en corredores de alto tránsito.

#### 4. Mejora de Infraestructura

Mejora integral en torno a barreras urbanas, grandes equipamientos industriales.

#### 5. Vinculación a Corredor Verde

Área vinculada al Proyecto Corredor Verde del sur sobre Boulevard Alcorta y Rabanal.

**POMPEYA**

ESTACION DR. A SÁENZ

FFCC BELGRANO SUR

COLONIA OBRERA SAN VICENTE DE PAÚL

HOSPITAL AERONÁUTICO CENTRAL

AV. AMANCIO ALCORTA

AV. SÁENZ



## CONSTITUCIÓN

AV. JUAN DE GARAY

COMBATE DE LOS  
POZOS

AV. CASEROS

LIMA

### ÁREA EMISORA

#### 1. Cercanía con CT Constitución

Conectividad rápida a las principales centralidades y diversidad modal.

#### 2. Potencial densificación

Tejido de densidad media, convivencia de escalas y usos, vivienda y logística o mediana industria.

#### 3. Desarrollo Comercial

Potenciar el desarrollo comercial en torno a uno de los principales nodos de la Ciudad.

#### 4. Recuperación de equipamientos públicos y patrimonio.

Patrimonio deteriorado, equipamiento público en ruina.

# CONSTITUCIÓN

ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN

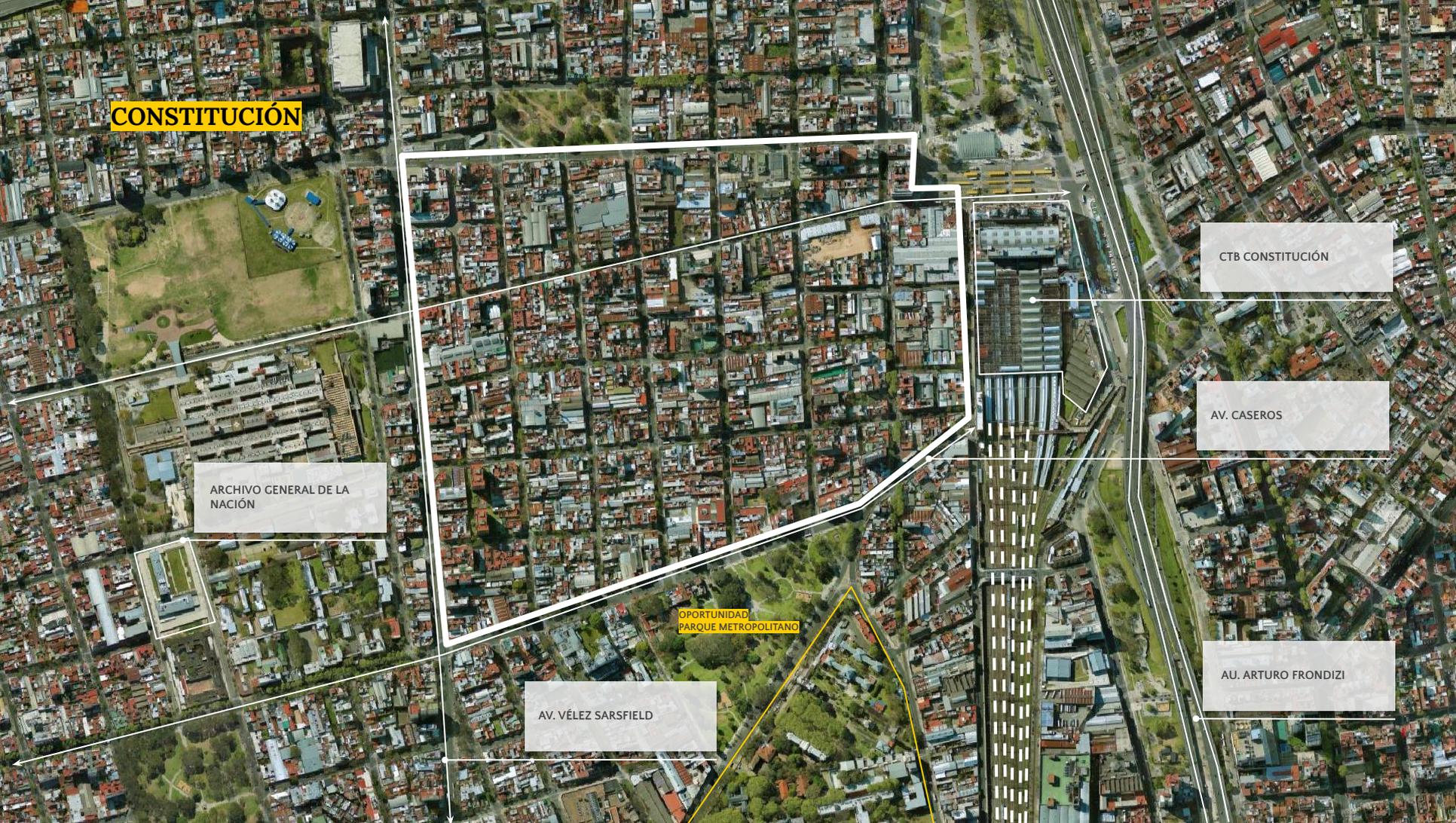
OPORTUNIDAD  
PARQUE METROPOLITANO

AV. VÉLEZ SARSFIELD

CTB CONSTITUCIÓN

AV. CASEROS

AU. ARTURO FRONDIZI



## BARRACAS



### ÁREA EMISORA

#### 1. Desarrollo Comercial

Corredores Vélez Sarsfield y caseros con potencial de desarrollo comercial y bien servidos con poca vivienda.

#### 2. Potencial densificación

Tejido de baja densidad residencial y logístico con baja consolidación y densidad.

#### 3. Vinculación a grandes Espacios Verdes Públicos

Potencial vinculación entre Parque de Estación Buenos Aires, Parque España y el nuevo Parque Metropolitano.

#### 4. Integración sociourbana

Vinculación con barrio procrear estación Buenos Aires.

# BARRACAS

AV. AMANCIO ALCORTA

ESTADIO TOMÁS ADOLFO  
DUCÓ

ESTACIÓN BUENOS AIRES  
PROCREAR

OPORTUNIDAD  
PARQUE METROPOLITANO

AV. VÉLEZ SANSFIELD

FFCC ROCA

AU. ARTURO FRONDISI





**LA BOCA**

BENITO QUINQUELA MARTÍN

VIEITES

AV. DON PEDRO DE MENDOZA

#### **ÁREA EMISORA**

##### **1. Desarrollo Turístico y Distrito de las Artes**

Potenciar el desarrollo turístico y comercial con anclaje en la política del Distrito de las Artes.

##### **2. Recuperación del Espacio Público Ribereño**

Generar nuevos espacios públicos en el Camino de Sirga, Barraca Peña y entorno.

##### **3. Refuncionalización Industrial**

Generar usos para atender necesidades básicas de la vida cotidiana en zonas con falta de comercios de cercanía.

##### **4. Mejora de Infraestructura**

Mejora integral en torno barreras urbanas, grandes equipamientos industriales y logísticos.

# LA BOCA

AV. MONTES DE OCA

OPORTUNIDAD  
PARQUE LINEAL LA BOCA

RIACHUELO

POLIGONO  
UNIDAD EJECUTORA  
PRUA - LA BOCA

PUENTE Y CONJUNTO  
BARRANCA PEÑA

AU. ARTURO FRONDISI

ÁREA DESARROLLO  
RIACHUELO

FFCC ROCA

AU. RICARDO BALVÍN





## 6 ÁREAS, 6 FACTORES CLAVE

1

### GRANDES PREDIOS

Proximidad a predios con funciones de gran escala que no hacen uso de todo su potencial urbanístico y no generan derrame positivo y/o movimiento en su entorno inmediato

2

### SECTORES DINÁMICOS

Próximas a sectores con mayor dinamismo que pueden contribuir a direccionar el desarrollo del área.

3

### CAPACIDAD REMANENTE

Poseen gran capacidad de densificación poblacional y constructiva remanente dado su bajo grado de consolidación actual.

4

### NUEVAS FUNCIONES

Además de ser áreas residenciales, cuentan con la posibilidad de constituirse como centros barriales, ejes comerciales, polos administrativos y de servicios, entre otros.

5

### BUENA ACCESIBILIDAD

Cuentan con una buena accesibilidad, tanto en términos de transporte público como privado.

6

### ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS

Necesitan del impulso de alianzas público-privadas para comenzar a desarrollarse, como créditos, incentivos económicos y otros.

# ¡MUCHAS GRACIAS!

DGPLUR | SECDU





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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** TCC - Estudio de Áreas Emisoras

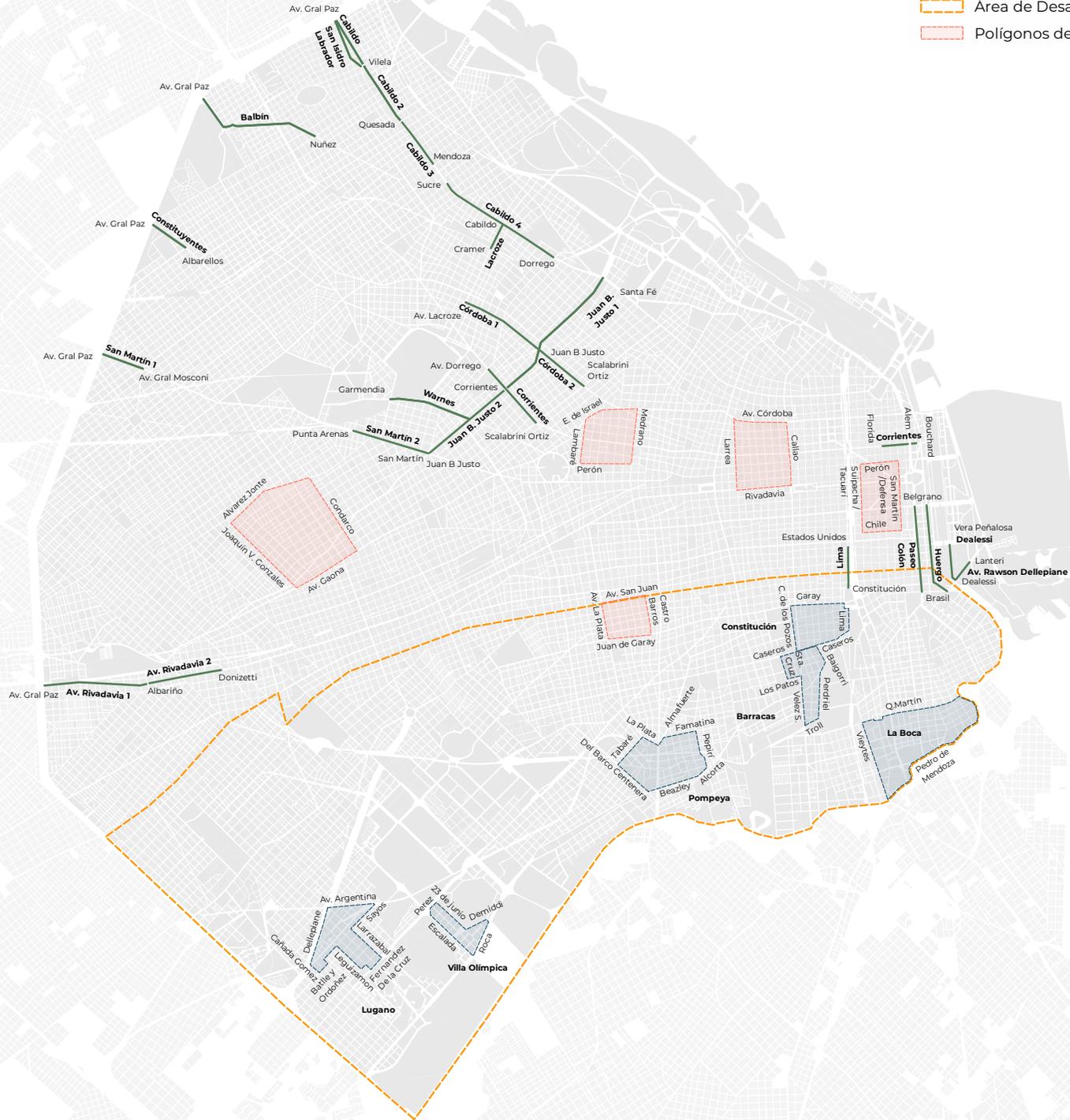
---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 17 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.11.25 11:05:36 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.11.25 11:05:37 -03:00

- Ejes de Recepción de Capacidad Constructiva Adicional
- Polígonos Prioritarios de Proyectos de Emisores de CCA
- Área de Desarrollo Prioritario Sur
- Polígonos de Emisión de Espacios Verdes





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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Plano Capacidad Constructiva Adicional

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 1 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.11.27 10:28:42 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.11.27 10:28:49 -03:00



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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Solicita Intervención Técnica S/EX-2024-44222940-GCABA-DGCCN

**A:** Cristina Aurora Giraud (DGIUR),

**Con Copia A:**

---

**De mi mayor consideración:**

**DIRECCIÓN GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA**

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes en mi carácter de Secretario de Desarrollo Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco del Expediente Electrónico N° EX-2024-44222940-GCABA-DGCCN mediante el cual tramita la Nota N° 126-24 de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La mencionada Nota solicita la remisión de Informes Técnicos sobre el Proyecto de Ley que tramita por Expediente N° 2120-J-2024 que tiene por objeto la modificación del Código Urbanístico. Asimismo, se acompaña las Versiones Taquigráficas y sus respectivos Apéndices de la Audiencia Pública celebrada bajo el mencionado Proyecto de Ley.

Por otra parte, el Proyecto de Ley cuenta con Ley de Aprobación Inicial publicada en Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 6967 del viernes 27 de septiembre de 2024.

En virtud de lo expuesto, se remite la presente a los fines de su intervención solicitándole realizar el Informe Técnico sobre el referido Proyecto de Ley en el marco de sus competencias.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.11.26 20:36:06 -03:00

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.11.26 20:36:07 -03:00



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  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Respuesta NO-2024-44692952-GCABA-SECDU s/ EX-2024-44222940-GCABA-DGCCN

**A:** Alvaro Garcia Resta (SECDU),

**Con Copia A:** Karina Andrea Burijson (SSGU),

---

**De mi mayor consideración:**

**SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO**

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en mi carácter de Directora General de Interpretación Urbanística en respuesta a la Nota N° NO-2024-44692952-GCABA-SECDU, sobre la solicitud de Intervención Técnica en el marco del Expediente Electrónico N° EX-2024-44222940-GCABA-DGCCN mediante el cual tramita la Nota N° 126-24 de la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La mencionada Nota solicita la remisión de Informes Técnicos sobre el Proyecto de Ley que tramita por Expediente N° 2120-J-2024 que tiene por objeto la modificación del Código Urbanístico.

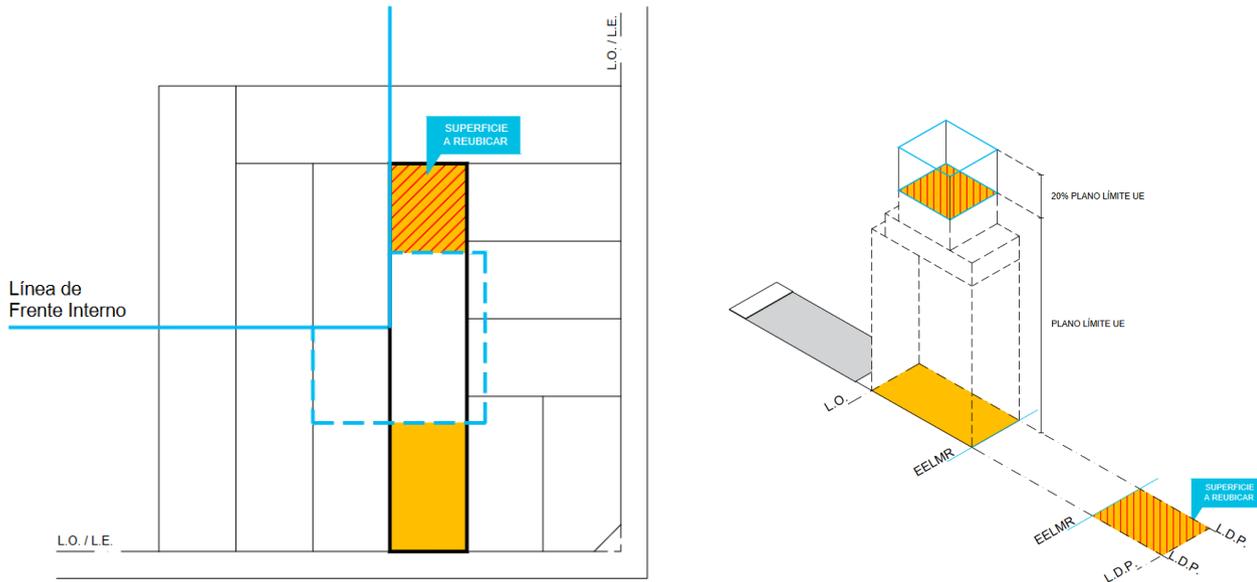
En virtud de que en la Ley de Aprobación Inicial publicada en Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires N° 6967 del viernes 27 de septiembre de 2024, donde - entre otros puntos - se propicia la sustitución del texto del art. 6.4.2.3. Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana, a los fines de complementar dicha modificación con el objetivo de resguardar la ampliación de los Centros Libre de Manzana y aumentar el terreno absorbente que propone el Proyecto de Ley relativo a la modificación del Código Urbanístico, esta repartición considera oportuno incluir el siguiente apartado:

“Redistribución Morfológica para parcelas afectadas por Extensiones al Espacio Libre de Manzana de tipo regular (E.E.L.M.R.)

Se puede redistribuir parte de la volumetría que genere disrupciones morfológicas sobre el espacio y/o el centro libre de manzana, cuando el organismo competente determine que éstas son compatibles con su entorno. En dicho supuesto, se permite superar el plano límite hasta el veinte por ciento (20%) y en ningún caso se puede

superar la capacidad constructiva de la parcela.

Asimismo, se acompañan los siguientes gráficos:



El objetivo principal de esta propuesta es optimizar la ocupación del suelo y el espacio aéreo en parcelas regulares, mitigando impactos negativos derivados de las regulaciones actuales sobre troneras y su efecto en la configuración de los espacios libres de manzana (ELM).

#### 1. Disrupciones Morfológicas Actuales:

En las parcelas donde la normativa obliga a la incorporación de troneras, se observa que en la práctica estas regulaciones frecuentemente conducen a configuraciones de doble volumen, donde el fondo de la parcela se ocupa con construcciones adicionales. Estas configuraciones:

- Interfieren con la ventilación cruzada de las parcelas circundantes.
- Fragmentan y reducen la calidad del espacio libre de manzana.
- Contradicen los objetivos de preservación de los ELM como pulmones urbanos.

#### 2. Redistribución Volumétrica:

El artículo propone una redistribución que permita trasladar parte de la capacidad constructiva destinada al fondo de la parcela hacia un volumen principal, incluso por encima del plano límite de altura, siempre que no se superen los límites de constructividad total establecidos. Esto:

- Mejora la funcionalidad del espacio libre al mantenerlo despejado y continuo.
- Reduce la ocupación del centro de manzana, beneficiando la ventilación e iluminación natural en el entorno.
- Se alinea con los principios urbanísticos de sustentabilidad y calidad del entorno habitacional.

#### 3. Altura y Plano Límite:

Permitir un incremento de hasta el 20% sobre el plano límite luego del segundo retiro, responde a una compensación volumétrica que:

- No genera impacto significativo en la percepción de altura desde la vía pública debido a su ubicación en niveles superiores, detrás de los retiros reglamentarios.
- Minimiza el impacto visual para parcelas vecinas, ya que se trata de un volumen que no afecta medianeras ni entornos inmediatos.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Cristina Aurora Giraud  
Date: 2024.12.04 23:35:45 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
Date: 2024.12.04 23:35:52 -03:00



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Informe**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** INFORME S/EX-2024-44222940- -GCABA-DGCCN

---

**DIRECCIÓN GENERAL COORDINACIÓN Y CONSOLIDACIÓN NORMATIVA**

1.- Tramitan por los presentes actuados la Nota N° 126-24, por medio de la cual la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires solicita remitir Informe Técnico sobre el Proyecto de Ley que tramita bajo Expediente N° 2120-J-2024.

2.- El aludido proyecto tiene como finalidad la modificación del Código Urbanístico. Asimismo, obran en los presentes actuados las versiones taquigráficas y sus apéndices con respecto a la Audiencia Pública en el marco del referenciado Proyecto de Ley.

3.- Por lo expuesto, se procedió a dar intervención a la Direcciones Generales de Antropología Urbana, Planeamiento Urbano e Interpretación Urbanística a fin que se expidan en el marco de sus competencias:

- Dirección General de Antropología Urbana: NO-2024-45812645-GCABA-DGANU, IF-2024-45795377-GCABA-DGANU, IF-2024-45795458-GCABA-DGANU e IF-2024-45810454-GCABA-DGANU (obrantes de Orden N° 16 a 19).

- Dirección General de Planeamiento Urbano y sus Gerencias Operativas de Actuación Urbanística y de Proyectos Urbanísticos: NO-2024-45826492-GCABA-DGPLUR, IF-2024-45817747-GCABA-DGPLUR, IF-2024-45814649-GCABA-DGPLUR, IF-2024-45813227-GCABA-DGPLUR, IF-2024-44739577-GCABA-DGPLUR, IF-2024-44357893-GCABA-DGPLUR e IF-2024-44737158-GCABA-DGPLUR (obrantes de Orden N° 21 a 27).

- Dirección General de Interpretación Urbanística: NO-2024-45847601-GCABA-DGIUR (obrante a Orden N° 29)

4.- En virtud de lo expuesto habiendo tomado intervención las áreas competentes dependientes de esta repartición, y compartiendo criterio con las áreas intervinientes, se remite el presente informe en prosecución del trámite correspondiente.





**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**  
2024 - Año del 30° Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires

**Informe**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** CEE. EX-2024-44222940- -GCABA-DGCCN - S/ PROY. LEY EXP. 2120-J-2024: MODIFÍCASE EL CÓDIGO URBANÍSTICO, LEY 6.099.-

---

**LEGISLATURA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

**Comisión de Planeamiento Urbano**

S / D

Visto lo actuado a fojas precedentes por las áreas intervinientes, dependientes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en relación al tema de referencia, se eleva por intermedio de ésta Dirección General para su conocimiento y fines que estime corresponder.

Sin otro particular,

Saluda a Ud. Atte.