PROYECTO DE LEY

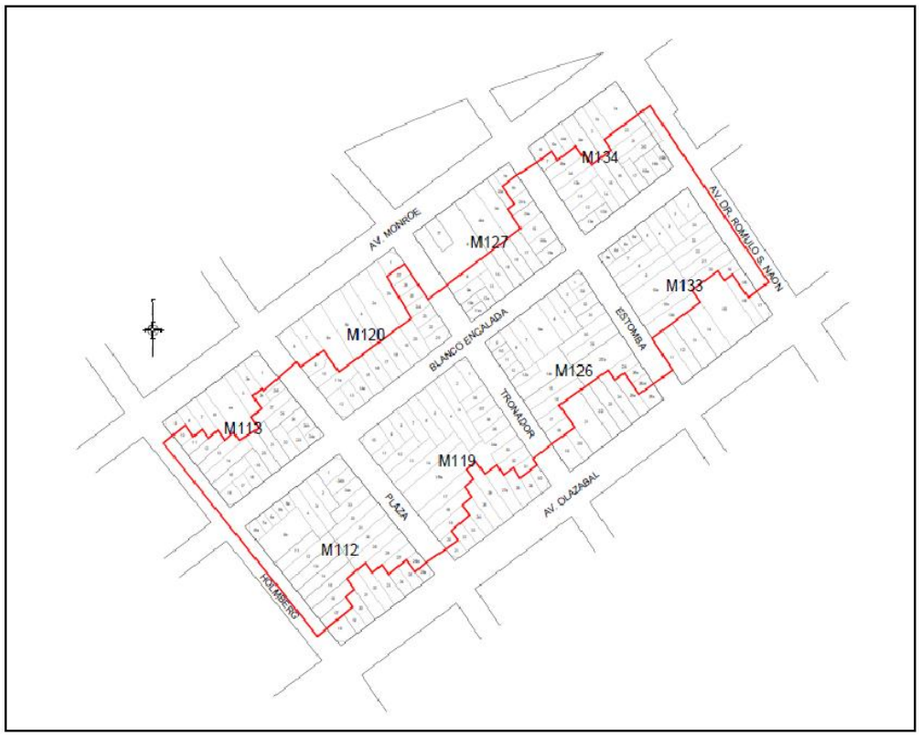
Art. 1º.- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico, el polígono delimitado por la línea divisoria noroeste de la parcela frentista a la calle Holmberg número 10 de la manzana 113, sección 51; continuando por la línea de fondo de las parcelas frentistas a las calles Holmberg, Blanco Encalada y Plaza de la misma manzana hasta la línea divisoria noroeste de la parcela 2b; continuando por su prolongación virtual hasta su encuentro con la línea divisoria noroeste de la parcela frentista a la calle Plaza número 9 de la manzana 120, sección 51; continuando por la línea de fondo de las parcelas frentistas a las calles Plaza, Blanco Encalada y Tronador de la misma manzana, hasta la línea divisoria noroeste de la parcela frentista a la calle Tronador número 27; continuando por su prolongación virtual hasta su encuentro con la línea divisoria noroeste de la parcela frentista a la calle Tronador número 8 de la manzana 127, sección 51; continuando por la línea de fondo de las parcelas frentistas a las calles Blanco Encalada y Tronador de la misma manzana, hasta la línea divisoria noroeste de la parcela 1b, manzana 127, sección 51; continuando por su prolongación virtual hasta su encuentro con la línea divisoria noroeste de la parcela frentista a la calle Estomba parcela 7 de la manzana 134, sección 51; continuando por la línea de fondo de las parcelas frentistas a las calles Estomba, Blanco Encalada y Rómulo Naón, hasta la línea divisoria noroeste de la parcela 22, manzana 134, sección 51; por su prolongación virtual hasta su intersección con el eje de la avenida Rómulo Naón; por éste hasta su intersección con la prolongación virtual de la línea divisoria sureste de la parcela 18, manzana 133, sección 51; continuando por la línea de fondo de las parcelas frentistas a la avenida Olazabal; continuando por su prolongación virtual hasta la línea divisoria sureste de la parcela frentista a la calle Estomba número 25d de la manzana 126, sección 51; continuando por la línea de fondo de las parcelas frentistas a las calles Estomba y Olazabal de la misma manzana, hasta la línea divisoria sureste de la parcela 18, manzana 126, sección 51; continuando por su prolongación virtual hasta la línea divisoria sureste de la parcela frentista a la calle Tronador número 31 de la manzana 119, sección 51; continuando por la línea de fondo de las parcelas frentistas a la avenida Olazabal de la misma manzana, hasta la línea divisoria sureste de la parcela frentista a la calle Plaza número 20; continuado por su prolongación virtual hasta la línea divisoria sureste de la parcela frentista a la calle Plaza número 26b de la manzana 112, sección 51; continuando por la línea de fondo de las parcelas frentistas a la avenida Olazabal de la misma manzana, hasta la línea divisoria sureste de la parcela frentista a la calle Holmberg número 17; continuando por su prolongación virtual hasta su intersección con el eje de la calle Holmberg; y por éste hasta su intersección con la prolongación virtual de la línea divisoria noroeste de la parcela frentista a la calle Holmberg número 10, manzana 113, sección 51, de acuerdo a lo graficado en el Anexo I que forma parte integrante de la presente.

Art. 2º.- Aféctase el polígono determinado en el artículo 1° a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.6 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico.

Art. 3°.- Modifíquese la Plancheta N° 6 del Anexo IV "Planchetas" del Código Urbanístico conforme lo establecido por la presente Ley.

Art. 4°.- Publíquese **y** cúmplase con lo dispuesto en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ANEXO I



FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

El presente proyecto de ley fue elaborado luego de reuniones mantenidas con vecinos del barrio de Villa Urquiza, particularmente de la zona de la calle Blanco Encalada entre Holmberg y Romulo Naón, en las que se acordó conveniente y necesario proponer una modificación al Código Urbanístico para adecuar las normas de edificabilidad vigentes a las características constructivas del área.

Es central para la política pública preservar el carácter y las condiciones ambientales de los diferentes sectores de la ciudad.

Las ocho manzanas frentistas a la calle Blanco Encalada entre Holmberg y Rómulo Naón se desarrollaron con viviendas únicas y multifamiliares de baja densidad, tipo PH, mayormente de planta baja y un piso. En 2018, el nuevo Código Urbanístico inscribió al área dentro de una zona de densidad media, duplicando las alturas, sin respetar las características del barrio lo que podría generar un deterioro de la calidad de vida de los vecinos.

En el Código de Planeamiento Urbano (CPU) la zona estaba afectada al Distrito R2bI definido como "…de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total". Para edificios entre medianeras y de perímetro semilibre el CPU fijaba una altura máxima de 10,50m y un plano límite de 13,50m. Los edificios de perímetro libre podían ejecutarse solo en parcelas de más de 2.500 m2 con plano límite de 21m.

En ocasión de la entrada en vigencia del Código Urbanístico (CUR) en 2018, Ley n° 6099, el área objeto del presente proyecto de ley fue afectada a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M), con una altura máxima de 17,20m, siendo posible la construcción de dos niveles más retirados, con lo que la altura total supera los 23 metros. Esta afectación fue ratificada con la modificación del CUR de 2024, Ley 6776.

La altura total resultante prácticamente duplica la permitida por el CPU. Pero más importante aún es mencionar que, a pesar de la normativa vigente, se conservan las características edilicias mencionadas. En el 90% de las parcelas involucradas las edificaciones tienen menos de 4 pisos.

Cabe también destacar que al noreste de la zona en cuestión se encuentra un sector afectado a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2); hacia el sureste se encuentra el U28 Belgrano R, residencial de baja densidad y altura limitada; y hacia el oeste se encuentra el U38 Barrio Parque Donado-Holmberg, con una altura máxima de 12m y plano límite de 15m. Estas normativas resultan adecuadas para las características edilicias y ambientales de toda el área de la que forma parte este tramo de la calle Blanco Encalada.

Teniendo en cuenta estas cuestiones es que proponemos afectar el área a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja U.S.A.B.1 que permite una altura máxima de 9 metros con un piso retirado hasta alcanzar un plano límite de 12 metros. Esta medida implica un reconocimiento del carácter del área y propicia la preservación del perfil urbano, admitiendo la renovación manteniendo la baja densidad que lo identifica. Asimismo, la reducción de la capacidad edificatoria en el polígono propuesto es más apropiada para la infraestructura de servicios con que cuenta el área.

Por otro lado, el área objeto de este proyecto de ley se ubica en una posición estratégica entre corredores de altura media y alta, como la avenida Monroe y otros ejes de centralidad, y tejidos residenciales de baja densidad consolidados, como el Distrito U28 "Belgrano R" y el U38 "Barrio Parque Donado-Holmberg". En este contexto, su afectación a la Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1 permite conformar una pieza de transición morfológica y funcional entre los corredores intensivos y los barrios de baja densidad.

Por los argumentos expuestos, solicito al cuerpo legislativo el acompañamiento para la sanción del presente proyecto de Ley.

Firmado digitalmente por Barbara Laura Rossen
Fecha:23/02/2026 17:30:21
Diputada Bárbara Rossen
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires