



PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°.- El Poder Ejecutivo informará, dentro del plazo de treinta (30) días de recibida la presente, los siguientes puntos referidos al U45 Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo):

a.- Si se han fijado las líneas de edificación de las parcelas emplazadas en el U45 Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo), detalladas a continuación, de conformidad con lo establecido en el art. 5.7.38 del Código Urbanístico. Asimismo remita copia de la documentación técnica y administrativa correspondiente, e informe sobre el estado de tramitación de las mismas.

Sección	Manzana	Parcela
033	079C	001/002/003/004
033	079D	001
019	022	001/003
019	039	001/003/004
019	056A	001/002/004
019	055A	025/026
019	072B	001/003
019	071A	001/002
019	097F	001
019	097B	003
019	097C	001/002/003/004
019	097D	001/002/003/004
019	097E	001
019	097H	002/006
019	097G	007A

b.- Cuál es el ancho previsto para la apertura del pasaje Atacalco entre Honduras y Gorriti, considerando que de acuerdo a la ficha parcelaria (Sección 033, Manzana 39) mide solo cinco (5) metros de ancho y no cumple con lo establecido en el artículo 4.3 del Código Urbanístico.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

c.- Cuál es la altura prevista para la Parcela 4, Manzana 39, Sección 033 teniendo en cuenta el ancho del pasaje Atacalco de cinco (5) metros y cuál sería la relación entre altura y ancho de calle.

Artículo 2°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El presente proyecto de resolución tiene por objeto solicitar al Gobierno de la Ciudad que informe si han sido fijadas las líneas de edificación correspondientes a las parcelas emplazadas en el ámbito U45 Nuevo Palermo.

El distrito U45 fue creado en el marco del proyecto de urbanización de los predios linderos a las vías del FFCC San Martín. A tal efecto, durante el año 2013 se realizó el "Concurso Nacional Para el Desarrollo del Plan Maestro / Playa Ferroviaria Palermo", promovido por la Administración Nacional de la Seguridad Social -ANSES- y organizado por la Sociedad Central de Arquitectos -SCA-.

Los lineamientos urbanísticos resultantes de dicho concurso fueron incorporados a la normativa correspondiente al distrito U45 que prevé una nueva urbanización con un treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie destinada a edificaciones y un sesenta y cinco por ciento (65%) destinado a espacio público.

Para las edificaciones se fijaron alturas máximas de cincuenta (50) metros, para las frentistas a la avenida Juan B. Justo, y de treinta y uno (31) metros para las frentistas a la calle Godoy Cruz. Además, la normativa determina otros parámetros para el desarrollo del predio en su conjunto.

Considerando las características de las distintas parcelas que integran la urbanización, la determinación de las líneas de edificación resulta particularmente relevante. Su definición condicionará la volumetría de los edificios a construir y su incidencia sobre los otros edificios del mismo predio como también sobre las edificaciones de parcelas linderas y frentistas, localizadas ubicadas fuera del ámbito U45.

Asimismo, se consulta sobre el ensanche del pasaje Atacalco de solo cinco (5) metros de ancho, entre Honduras y Gorriti, que presenta un único frente edificado donde se permiten construcciones de 17,20 metros de altura más retiros (Sección 033, Manzana 39). La altura propuesta resulta absolutamente desproporcionada en relación con el entorno construido: un edificio de 23,50 metros de altura a solo 5 metros de distancia de las viviendas existentes y



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

futuras de 17.20 de altura, imposibilita una adecuada ventilación e iluminación natural. De concretarse un proyecto de estas características, que tiene un largo de 50 metros y un ancho de 15 metros más balcones, Atacalco se transformaría tal vez en el único caso de la ciudad de tener 5 metros de ancho y 20,5 metros de altura promedio, condenando permanentemente a la oscuridad tanto a la vía pública como a las viviendas, con graves consecuencias en términos de salubridad, seguridad y calidad de vida.

En este sentido, la definición de las líneas de edificación resulta fundamental para la configuración del perfil urbano y ambiental de dichas vías de circulación.

Por lo expuesto, solicito la aprobación del presente proyecto de Resolución.