PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°.- El Poder Ejecutivo informará, dentro de los 30 días de recibida la presente, los siguientes aspectos en relación al proyecto de Obra nueva a desarrollarse en Maure Nº 2817/19 (Sección 035; Manzana 055; Parcela 036), emplazado en la zona 2a del distrito U20 Nuevo Colegiales (Art. 5.7.19 del Código Urbanístico):

1. Explicite las razones por las cuales se autorizó la aplicación de Completamiento de tejido (Art. 6.5.5. CUR) cuando el inciso 1 del Art. 5.7.19 U20-Barrio Nuevo Colegiales establece taxativamente que el mismo solo será de aplicación para las zonas 3, 4 y 5 del mencionado distrito.
2. Remita el Expediente EX-2025-12100630-GCABA-SSGU, el Informe que lo acompaña IF-2025-12098965-GCABA-SSGU, la Memoria Descriptiva IF-2025-12099636-GCABA-SSGU, los Renders de la propuesta, y el PLANO-2025-15035824-GCABA-SSGU, así como toda otra documentación pertinente.

Artículo 2°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El presente proyecto de resolución se refiere al proyecto de Obra nueva a desarrollarse en Maure N.º 2817/19 (Sección 035; Manzana 055; Parcela 036), , sobre el cual se solicita la remisión de información por el posible incumplimiento de la normativa vigente.

El predio en cuestión se emplaza en la zona 2a del distrito U20 Nuevo Colegiales (Art. 5.7.19 del Código Urbanístico), destinada a la localización de viviendas, con una densidad poblacional baja. En esta zona se permite un F.O.T. máximo de 1,5 y una Altura máxima de nueve metros (9 m) con un Plano Límite Horizontal de doce metros (12 m).

En el mismo artículo mencionado se establece que "Será de aplicación lo establecido en el artículo 6.5.5. "Completamiento de tejido" de este Código para las zonas 3, 4 y 5…"

No obstante lo antedicho, mediante Disposición Nº 500/DGIUR/25 e informe IF-2025-15327473-GCABA-DGIUR, se aprobó la factibilidad urbanística para la construcción de un edificio de tipología "Entre Medianeras" que, en un ancho de 4.10m medidos sobre la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.) izquierda alcanza una altura máxima sobre Línea Oficial

(L.O.) de +8.85m y, en el ancho restante de la parcela, genera un completamiento de tejido con la parcela lindera derecha, alcanzando una altura máxima sobre Línea Oficial (L.O.) de +19.85m, con un plano límite de +22.65m y una altura total de +25.01m.

Es decir que el edificio autorizado tendrá una altura total que duplica el plano límite de 12 metros admisible para la zona gracias a la aplicación de un instrumento, el completamiento de tejido, taxativamente no admisible para su emplazamiento.

La Disposición y el Informe de la Dirección General de Interpretación Urbanística antes mencionados no ofrecen ningún tipo de explicación para esta aprobación claramente antirreglamentaria, simplemente se limitan a listar los artículos del Código Urbanístico aplicados aun cuando estos no resultan admisibles para este caso.

Según lo establece el artículo 5 Urbanizaciones Determinadas, Anexo II Áreas Especiales Individualizadas del CUR, "Las Urbanizaciones Determinadas (U) se rigen por su normativa específica y subsidiariamente por las normas especiales que se fijan a continuación, siempre que resulten de aplicación y no se les opongan."

Como se ha mencionado, las normas para la zona 2a están expresamente consignadas por lo que resulta necesario cursar este requerimiento al Poder Ejecutivo para que explicite las razones por las cuales autorizó una obra en clara contravención a la norma vigente.

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

Firmado digitalmente por Barbara Laura Rossen
Fecha:05/08/2026 14:33:50
Diputada Bárbara Rossen
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires