Buenos Aires, 18 de junio de 2026.-

RESOLUCIÓN 222/2026

Artículo 1º.- El Poder Ejecutivo informará, a través de los organismos correspondientes, dentro de los treinta (30) días de recibida la presente, respecto de la conformidad prestada por el Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental (CAPUAM) para la localización de los siguientes usos en el Distrito APH 53 - Floresta, indicando el encuadre normativo aplicado y remitiendo copia de los antecedentes y dictámenes técnicos correspondientes:

- Bogotá 3605, rubro "6.2.23 Oficina de Correos", IF-2024-25676443-GCABA CPUAM.
- Bogotá 3537/53 y Av. Avellaneda N° 3548 rubro "6.1.13 Playa de estacionamiento", IF-2024-31666410-GCABA-CAPUAM.

Art. 2º.- Comuníquese, etc.

CLARA MUZZIO
PABLO JAVIER SCHILLAGI

ES COPIA

Firmado digitalmente por Jorge Ignacio CESANI
Fecha:30/06/2026 16:50:35
Director de Despacho Parlamentario

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

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

Hoja Adicional de Firmas
Normativa

Número: INLEG-2026-30474110-GCABA-DGCCN

Buenos Aires, Miércoles 1 de Julio de 2026

Referencia: RES 222-26 N

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

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.01 12:44:07 -03:00

Vanesa Alejandra Gaetani
Asistente administrativo
D.G. COORDINACION Y CONSOLIDACION NORMATIVA
AREA JEFE DE GOBIERNO

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.01 12:44:08 -03:00

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

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

Informe

Número: IF-2026-30492948-GCABA-DGCCN

Buenos Aires, Miércoles 1 de Julio de 2026

Referencia: EX-2026-30473299-GCABA-DGCCN - Res 222/2026 - Informes respecto de la conformidad prestada por el Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental (CAPUAM) para la localización de los siguientes usos en el Distrito APH 53 – Floresta.

JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS - SECRETARÍA DE GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO

Me dirijo a Ud. en el marco de la Resolución de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N.º **222/2026**, sancionada el día **18/06/2026**, cuya copia se encuentra agregada al presente Expediente Electrónico, mediante la cual tramita un Pedido de Informe al Poder Ejecutivo, enmarcado en el artículo 83 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se deja constancia que la mentada Resolución establece un plazo de **30 días hábiles** para remitir a la Legislatura la respuesta al pedido, operando su vencimiento el día **14/08/2026**. En este sentido, se solicita tenga a bien dar curso al presente Expediente Electrónico en el ámbito de su repartición para la elaboración de la respuesta, a partir de la información obrante en el/las área/s competente/s, y devolver las presentes actuaciones a esta Gerencia Operativa Asuntos Legislativos **antes del día 12/08/2026**, **a fin de dar respuesta al pedido en cuestión**. Se solicita asimismo que, al remitir las actuaciones, tenga a bien hacer constar en los actuados **con claridad y precisión la documentación que debe remitirse a la Legislatura como respuesta al Pedido de Informe que por los presentes obrados tramita**.

En este sentido, se solicita tenga a bien elaborar un Informe que dé cuenta de la intervención de las áreas que se encuentran bajo el ámbito de competencia de su repartición, e identifique el/los Documento/s que debe/n ser remitido/s a la Legislatura, **indicando a tal efecto el Número SADE de el/los Documento/s Electrónico/s a remitir y el número de orden bajo el cual obran agregados al Expediente**.

Asimismo, si usted considera que el pedido de información requiere, a los fines de dar una respuesta completa, de la intervención adicional de otro Ministerio o área de gobierno, se agradece tenga a bien notificar a esta repartición mediante Nota (módulo Comunicaciones Oficiales) en el plazo de TRES (3) DÍAS HÁBILES de recibida la presente, a fin de que se dé intervención a dicho organismo.

Si tiene alguna consulta, no dude en comunicarse con esta Gerencia Operativa a asuntoslegislativos@buenosaires.gob.ar o al 5091-7444.

Sin otro particular lo saluda a Ud. atentamente,

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.01 13:40:12 -03:00

Joaquin Giannuzzi
Gerente Operativo
D.G. COORDINACION Y CONSOLIDACION NORMATIVA
AREA JEFE DE GOBIERNO

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.01 13:40:13 -03:00

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

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

Providencia

Número: PV-2026-30536372-GCABA-DGASJU

Buenos Aires, Miércoles 1 de Julio de 2026

Referencia: EX-2026-30473299-GCABA-DGCCN – Legislatura - Solicitud de informe

---

SECRETARÍA GESTIÓN Y DESARROLLO URBANO

Vienen las presentes actuaciones atento lo requerido por la Legislatura mediante Resolución registrada bajo el Nº 103/2026, mediante la que se solicita informar a través de los organismos correspondientes, dentro de los 30 (treinta) días hábiles de recibida la presente, sobre conformidad prestada por el Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental (CAPUAM) para la localización de los siguientes usos en el Distrito APH 53 - Floresta, indicando el encuadre normativo aplicado y remitiendo copia de los antecedentes y dictámenes técnicos correspondientes: Bogotá 3605, rubro "6.2.23 Oficina de Correos", IF-2024-25676443-GCABA-CAPUAM. Bogotá 3537/53 y Av. Avellaneda N° 3548 rubro “6.1.13 Playa de estacionamiento”, IF-2024-31666410-GCABA-CAPUAM. (v. orden N° 2).

Atento el objeto de lo requerido, se remiten los actuados a los fines de su conocimiento e intervención.

Téngase presente lo dispuesto por la Dirección General de Coordinación y Consolidación Normativa en su informe obrante en Orden Nº 5.

Cumplido con la respuesta, vuelva a fin de continuar con la prosecución de su trámite.

Sin otro particular, lo saluda a Ud. muy atentamente.

GJF

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.01 15:50:42 -03:00

GONZALO JAVIER FERNANDEZ
Asesor legal
D. G. ASUNTOS JURÍDICOS (SSCTAL)
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.07.01 15:50:42 -03:00

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

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

Informe firma conjunta

Número: IF-2026-35045529-GCABA-CAPUAM

Buenos Aires, Lunes 3 de Agosto de 2026

Referencia: Rta. EX-2026-30473299-GCABA-DGCCN

Sr. Joaquin Giannuzi

Gerente Operativo

D.G Coordinación y Consolidacion Normativa

Área Jefe de Gobierno

Nos dirigimos a Ud,a fin de dar respuesta al requerimiento proveniente de la Legislatura mediante Resolución registrada bajo el Nº 103/2026,donde se solicita informar a través de los organismos correspondientes, sobre la conformidad prestada por el Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental (CAPUAM) para la localización de los siguientes usos en el Distrito APH 53 - Floresta, indicando el encuadre normativo aplicado y remitiendo copia de los antecedentes y dictámenes técnicos correspondientes: Bogotá 3605, rubro "6.2.23 Oficina de Correos", IF-2024-25676443-GCABA-CAPUAM. Bogotá 3537/53 y Av. Avellaneda N° 3548 rubro “6.1.13 Playa de estacionamiento”, IF-2024-31666410-GCABA-CAPUAM.

A continuación se detallan las mismas:

1- En cuanto a Ref.: Localización del rubro “6.2.23 Oficina de correos” – inmueble sito en Bogotá Nº 3605, UF Nº 1 y 2 – APH 53 Floresta. (IF-2024-25676443-GCABA-CAPUAM)

En relación con la presente actuación, mediante la cual se solicitó la intervención del Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental (CAPUAM) respecto de la localización del rubro **“6.2.23 Oficina de correos”**, en el marco del **EX-2024-08002565-GCABA-SSGU**, para el inmueble sito en **calle Bogotá N° 3605, Unidades Funcionales N° 1 y 2**, con una superficie total a habilitar de **138,42 m²**, ubicado en el **Área de Protección Histórica APH 53 – Floresta (Protección General)**, corresponde informar que la opinión emitida por este Consejo se sustentó en la documentación técnica incorporada al expediente y en el marco normativo vigente al momento de su tratamiento.

A tal efecto, fueron considerados, entre otros antecedentes, el **Formulario de Consulta de Usos (IF-2024-08002415-GCABA-SSGU)**, el **Relevamiento Fotográfico (IF-2024-08002464-GCABA-SSGU)**, el **Plano de la Propuesta (PLANO-2024-08002546-GCABA-SSGU)**, la **Memoria Descriptiva**

(IF-2024-08002453-GCABA-SSGU) y el informe técnico elaborado por la **Gerencia Operativa de Usos del Suelo** , dependiente de la **Dirección General de Interpretación Urbanística**, identificado como **IF-2024-14769551-GCABA-DGIUR**.Se adjuntan mediante archivos de trabajo.

Del análisis de dichos antecedentes surgía que:

El inmueble se encuentra emplazado en el **APH 53 – Floresta**, con nivel de **Protección General**, y **no se encuentra catalogado** en el Anexo II del Código Urbanístico.

La actividad declarada correspondía al rubro **"6.2.23 Oficina de correos"**, contemplado en el **Cuadro de Usos del Suelo N.° 3.3** del Código Urbanístico vigente;

El encuadre del rubro obedecía al proceso de asimilación normativa dispuesto mediante la **Disposición DI-2022-1487-GCABA-DGIUR**, por la cual el anterior rubro **"Oficinas descentralizadas (correo privado)"** fue asimilado al rubro **"6.2.23 Oficina de correos".**

Conforme la definición contenida en el Código Urbanístico, dicho rubro corresponde a un **establecimiento de correo que brinda servicios de correspondencia, mensajería y paquetería**.

La Gerencia Operativa de Usos del Suelo concluyó que **la actividad no originaba impactos relevantes desde el punto de vista del patrimonio urbano**, por tratarse de un uso permitido y no verificarse saturación de usos similares en la cuadra y acera frentista.

En función de estos antecedentes técnicos y normativos, el Consejo del Plan Urbano Ambiental entendió que **no existían elementos urbanísticos o patrimoniales que justificaran formular observaciones en el ámbito de su competencia consultiva**, razón por la cual emitió una opinión favorable respecto de la localización solicitada.

Debe destacarse, no obstante, que, dicha intervención se circunscribió exclusivamente al análisis de la documentación presentada y al uso declarado en el expediente, conforme su definición en el Código Urbanístico y los informes técnicos emitidos por las áreas competentes.

Asimismo, corresponde aclarar que el **CAPUAM es un órgano asesor y consultivo**, creado por la Ley N.° 71 y regulado por la Ley N.° 2.930 (Plan Urbano Ambiental), por lo que **sus opiniones carecen de carácter vinculante**. En consecuencia, la intervención del Consejo **no constituye una autorización, habilitación ni declaración definitiva de factibilidad**, sino una opinión técnica emitida dentro del ámbito de sus competencias, siendo la **Autoridad de Aplicación** la que debe efectuar la evaluación integral del trámite y adoptar la decisión administrativa que corresponda conforme a la normativa vigente.

2- Ref.: Localización del rubro: "6.1.13 Playa de estacionamiento (IF-2024-26528014-GCABA-DGIUR)", en la obra a desarrollar en la calle Bogotá Nº3537/39/41/47/53. Superficie total a habilitar: 1.484,12m². Área de Protección Histórica APH53 – Floresta

En relación a la solicitud mencionada donde se solicitó la intervención del CAPUAM, respecto de la **localización del uso "6.1.13 Playa de estacionamiento"**, correspondiente al inmueble sito en **calle Bogotá N° 3537/39/41/47/53**, identificado catastralmente como **Sección 077, Manzana 125, Parcela 019A**, con una superficie total de **1.484,12 m²**, corresponde informar que la opinión emitida por este Consejo se sustentó en la documentación

técnica incorporada al expediente y en el marco normativo vigente al momento de su tratamiento.

A tal efecto, fueron considerados el Plano de propuesta con plantas, vistas, cortes y balance de superficies **PLANO-2023-43120016-GCABA-SSGU**, la memoria descriptiva, (IF-2023-43119638-GCABA-SSGU) el relevamiento fotográfico (IF-2023-43120171-GCABA-SSGU) y el **IF-2024-32535117-GCABA-DGIUR**, provisto por DGIUR. Se adjuntan como archivos embebidos.

Del análisis de los antecedentes surgía que:

El inmueble se encuentra emplazado dentro del **Área de Protección Histórica APH 53 – Floresta**.

El predio corresponde a un **terreno baldío de forma irregular**, ubicado en un sector de predominio residencial con comercios y servicios de escala barrial.

El Código Urbanístico, en el apartado correspondiente al **APH 53 – Floresta**, no contempla expresamente dicho uso entre los permitidos para inmuebles no catalogados.

No obstante ello, el propio **Código Urbanístico**, en su **apartado 3. Áreas de Protección Histórica (APH)**, establece expresamente que:

"El Consejo puede adecuar los usos del suelo previstos en las Áreas de Protección Histórica al Cuadro de Usos del Suelo N.° 3.3 y los requerimientos de estacionamiento, bicicletas y carga y descarga, correlacionando las zonas o subzonas de las normativas especiales a las Áreas de Mixtura de Usos, teniendo en consideración el carácter del área, su dinámica urbanística y su contexto patrimonial."

En ese marco, el Consejo evaluó la localización propuesta considerando las características del inmueble, el contexto urbano y patrimonial del sector, el uso solicitado y los informes técnicos producidos por la Dirección General de Interpretación Urbanística, entendiendo que **la adecuación del uso "6.1.13 Playa de estacionamiento" al régimen del APH 53 resultaba urbanísticamente admisible**, sin que de los antecedentes analizados surgieran afectaciones al carácter patrimonial del área que justificaran formular observaciones desde la competencia específica del Consejo.

La opinión emitida por el CAPUAM tuvo como fundamento el ejercicio de la facultad prevista expresamente por el Código Urbanístico para adecuar usos en Áreas de Protección Histórica, y se circunscribió exclusivamente al análisis urbanístico y patrimonial del caso concreto, sobre la base de la documentación e informes técnicos obrantes en el expediente.

Asimismo, corresponde aclarar que el **Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental es un órgano asesor y consultivo**, conforme lo establecido por la Ley N.° 71 y la Ley N.° 2.930, por lo que **sus opiniones carecen de carácter vinculante**. En consecuencia, la intervención del CAPUAM **constituye** una opinión técnica emitida en el marco de las competencias que le asigna el Código Urbanístico.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.08.03 11:59:55 -03:00

Lozzia Karen
Asesor técnico
CONSEJO ASESOR PLAN URBANO AMBIENTAL
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.08.03 18:42:43 -03:00

GASTON REBAGLIATI
Asesor
CONSEJO ASESOR PLAN URBANO AMBIENTAL
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.08.03 18:42:46 -03:00

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

Plano

Número: PLANO-2024-08002546-GCABA-SSGU

Buenos Aires, Miércoles 21 de Febrero de 2024

Referencia: Plano de Obra antecedente

Documento Embebido TAD

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.02.21 00:49:26 -03:00

Patricio Gastón Rouco
20310590240
-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.02.21 00:49:27 -03:00

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

FORMULARIO DE CONSULTA DE USOS

Número: IF-2024-08002415-GCABA-SSGU

Buenos Aires, Miércoles 21 de Febrero de 2024

Referencia: Formulario Consulta de Usos

Datos del Establecimiento

Área o Distrito: APH53

Zona o Subdistrito: APH53

¿Se encuentra Catalogado?: No

Unidad de Uso de la Parcela: .

Superficie de la parcela (m2): 122,00

Superficie construída o a construir (m2): 0,00

Superficie a habilitar (m2): 138,42

Usos

Uso solicitado: 6.2.23. Oficina de correos.

Aclaraciones:

Motivo de caratulación

Motivo de caratulación: Para Habilitar

Para Habilitar

¿Tiene trámite de habilitaciones inciado en AGC?: No

Indique si su trámite de habilitación se encuentra Rechazado: No

Indique si tiene Clausura: No

Sobre la Consulta

¿A cuál de las siguientes categorías responde su consulta?: Estudio Usos APH

¿Requiere visado de Publicidad y/o Toldo?: No

Documentación Incorporada

Informe de Dominio: No

Relevamiento fotográfico de la cuadra: Si

Plano Adicional para Visado de Publicidad y/o Toldo: No

Reglamento de Copropiedad (en caso edificaciones con Propiedad Horizontal): No

Constancia de Habilitación Anterior: No

Otra Documentación: Si

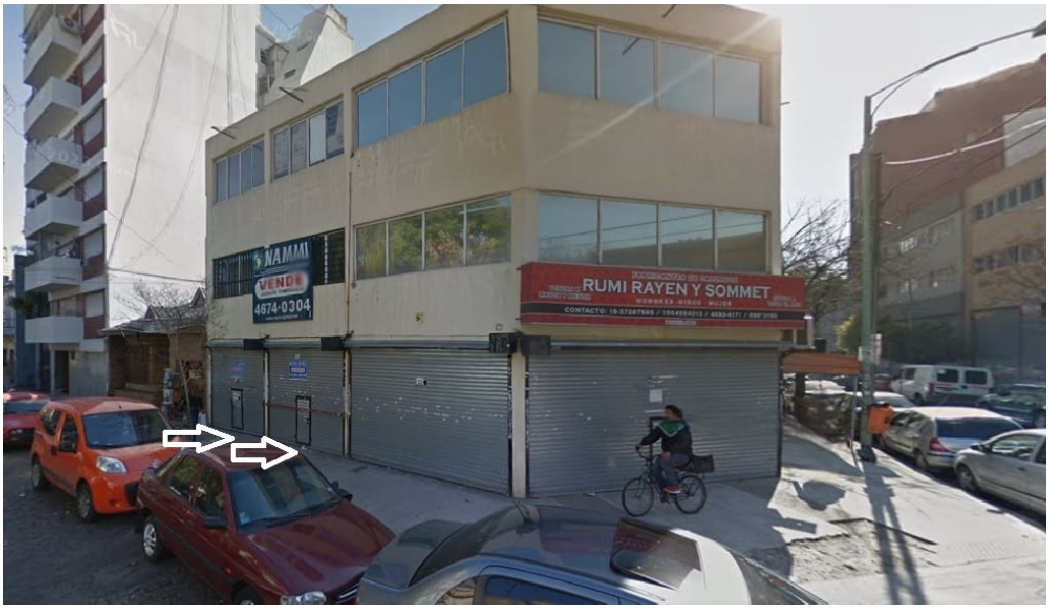
Documentación Incorporada

Breve descripción sobre los documentos presentados como Otra Documentación: CONTRATO SOCIAL

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.02.21 00:33:17 -03:00

Patricio Gastón Rouco
20310590240
-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.02.21 00:33:18 -03:00


NAMMI
VENDE
4674-0304
RUMI RAYEN Y SOMMET

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

Hoja Adicional de Firmas
DOCUMENTO IMPORTADO CON FIRMA MIXTA

Número: IF-2024-08002464-GCABA-SSGU

Buenos Aires, Miércoles 21 de Febrero de 2024

Referencia: Relevamiento fotográfico de fachadas y linderos, indicando el predio en cuestión y la fecha en la que se realizaron las tomas

---

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

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.02.21 00:39:45 -03:00

Patricio Gastón Rouco
20310590240
-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.02.21 00:39:45 -03:00

C.A.B.A., Febrero 2024

SRES.
DIRECCIÓN GENERAL DE
INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA
S / D

Ref : **FACTIBILIDAD DE USO**

BOGOTA 3603/05, PB, EP Y PISO 1 – UFs 1 y 2 (unificadas)
Distrito APH53

DATOS DEL TITULAR
PAQFULL S.R.L.
CUIT 30718156951

USO / RUBROS SOLICITADOS
6.2.23 Oficina de Correos

LOCALIZACION
BOGOTA 3603/05, PB, EP Y PISO 1 – UFs 1 y 2 (unificadas)

DATOS CATASTRALES
Circ. 1 , Secc. 077, Manz 117, Parc 017

SUPERFICIE
Sup. a habilitar **138.42 m2**

DISTRITO

APH53

SOLICITUD

Por la presente me dirijo a Ud. a fin de consultar la factibilidad de localizar los usos mencionados ut supra.

La consulta de uso se realiza por tratarse de un inmueble no catalogado, emplazado en la zonificación APH53, cuyo uso no está mencionado dentro de los usos permitidos.

Esta solicitud se fundamenta en que los usos solicitados no alteran las cualidades arquitectónicas del inmueble y que además el local se sitúa en la zonificación APH53, cuyos "usos en inmuebles no catalogados" (art. 3.7.39 - inc. 5.2 del anexo II del CUR) admiten varias actividades de servicios funcionales al uso mayormente predominante, el residencial. Donde la localización de los usos solicitados se sumaría al equipamiento comercial existente.

PLANO DE USO

Se adjunta plano de uso.

PUBLICIDAD

No se instalará publicidad.

DESCRIPCION ACTIVIDAD

La atención al público se realiza en la PB, mientras que el entrepiso tiene la función de archivo y sanitarios. La planta alta se utiliza como depósito. De acuerdo al plano de mensura que se adjunta al expediente.

En el local trabajarán 4 personas.

Sin otro particular quedo a la espera que se otorgue el Permiso de Uso solicitado.

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

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2024-08002453-GCABA-SSGU

Buenos Aires, Miércoles 21 de Febrero de 2024

Referencia: Memoria descriptiva detallando la localización, los usos propuestos, balance de superficies cubierta, semicubierta y descubierta

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.02.21 00:37:57 -03:00

Patricio Gastón Rouco
20310590240
-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.02.21 00:37:58 -03:00

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE 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: IF-2024-14769551-GCABA-DGIUR

Buenos Aires, Martes 16 de Abril de 2024

Referencia: EX-2024-08002565-GCABA-SSGU

CONSEJO ASESOR DEL PLAN URBANO AMBIENTAL

MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE

1. Por los presentes actuados, se consulta a esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo respecto de la **l** ocalización de los usos **"6.2.23 Oficina de correos"** en el inmueble sito en la calle **Bogotá N° 3605 PB. EP., y 1° piso UF. 1 y 2**, cuyos datos catastrales son Sección 077, Manzana 117, Parcelas 017, con una **superficie total a habilitar 138,42 m².**

2. El inmueble en cuestión se encuentra emplazado en el **Área de Protección Histórica Especifica APH 53 "Floresta"** de acuerdo a lo establecido en el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobado por Ley N°6.099 sancionada el 6 de diciembre de 2018 y promulgada por Decreto 449/18 el 27 de diciembre de igual año y sus modificaciones aprobadas por Ley N°6.361 sancionada el 26 de noviembre de 2020 y promulgada por Decreto 444/20 el 17 de diciembre de igual año, y Ley N°6.564 sancionada el 8 de septiembre de 2022 y promulgada por Decreto N°321/22 el 23 de septiembre del 2022.

3. Respecto con la normativa que resulta de aplicación, se informa:

a. *"1* ***APH53)*** *Carácter: Ámbito de valor histórico ambiental, entorno a la Estación Floresta, compuesto por edificios de diversas tipologías localizados en el casco fundacional de Floresta. Dentro de un marco verde de calidad que se articula con una plaza de escala barrial y que conforma una situación espacial de interés público, socialmente reconocido, que contiene significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico y cultural de fuerte contenido simbólico para la memoria del lugar…"*

b. "…5.2 APH53) Usos en inmuebles no catalogados: En los inmuebles del área no comprendidos en el Listado de Inmuebles Catalogados Área APH53, Floresta, se permite:

Residencial:

- Vivienda individual. - Vivienda colectiva. - Hogar de niños, niñas y adolescentes. - Residencia para personas

mayores (solo sobre avenidas)

Comercial:

- Antigüedades, objetos de arte (sólo sobre avenidas).

- Artículos de deporte, armería y cuchillería, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales-símbolos partiros, medallas y trofeos hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar (sólo sobre avenidas).

- Cuadros, marcos y espejos enmarcados hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Farmacia hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Herboristería hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Florería y plantas de interior hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Joyería y relojería-compraventa e metales y piedras preciosas hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Máquinas de oficina, calcula, contabilidad, computación, informática- aparatos y equipos de telefonía y comunicación (sólo sobre avenidas).

- Mercería, botonería, bonetería, fantasías hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Óptica, fotografía hasta 200m2.

- Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes-artículos de plástico y embalajes-artículos publicitarios hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Perfumería, artículos de limpieza y tocador hasta 200m2.

- Productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, mercado, supermercado, y autoservicio) (se opere o no por sistema de venta autoservicio)-Tabaco, productos de tabaquería y cigarrería hasta 200m2.

- Quiosco

- Santería, artículos de culto y rituales hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Sumillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Textiles, pieles, cueros, artículos personas, del hogar y afines (sólo sobre avenidas).

- Vidrios y espejos hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Papeles pintados, alfombras, artículos de decoración (sólo sobre avenidas).

Servicios:

- Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria (sólo sobre avenidas)

- Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas hasta 100m2 y sobre avenidas.

- Copias, fotocopias, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico hasta 100m2 y sobre avenidas.

- Estudios profesionales hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Estudios profesionales (anexo a vivienda) hasta 50m2.

- Personales directos en general hasta 100m2 y sobre avenidas.

- Casa de cambio-agencia de seguros hasta 100m2 y sobre avenidas.

- Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales mutuales, gremiales o de bien público hasta 500m2 y sobre avenidas.

- Policía (comisaría)

- **Oficinas descentralizadas referencia C.**

Alojamiento:

- Hotel boutique referencia C.

- Albergue turístico, hostel referencia C.

- Hostal, bed & breakfast, cama y desayuno referencia C.

- Hospedaje turístico, residencial turístico referencia C.

Sanidad:

- Consultorio profesional (anexo a vivienda) hasta 50m2.

- Casa de cuidados paliativos referencia C.

- Centro de Salud Mental de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.

- Centro de Salud y Acción Comunitaria de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.

- Centro médico u odontológico (sólo sobre avenidas).

- Servicio médico u odontológico de urgencia (sólo sobre avenidas).

- Institutos sin internación (sólo sobre avenidas).

- Vacunatorio hasta 50m2.

Educación:

- Jardín maternal privado referencia C.

- Escuela infantil privado referencia C.

- Jardín de infantes privado referencia C.

- Jardín maternal estatal.

- Escuela infantil estatal.

- Jardín de infantes estatal

- Escuela primaria privada referencia C.

- Escuela primaria estatal.

- Escuela de educación especial con o sin formación laboral privada referencia C.

- Escuela de educación especial con o sin formación laboral estatal.

- Institutos de enseñanza (sólo sobre avenidas).

Diversiones públicas, cultura, culto y recreación:

- Centro cultural Clase A referencia C.

- Galería de arte hasta 200m2.

- Museo Clase II, condicionado por el inmueble.

- Biblioteca local

- Clubes de barrio

- Gimnasio hasta 200m2 y sobre avenidas.

- Locales de Culto referencia C.

Transporte:

- Garage y/o taller de subterráneo referencia C.

- Estación intermedia de subterráneo referencia C.

- Estación intermedia de tren suburbano referencia C.

- Estación terminal de subterráneo referencia C.

- Estación terminal de tren suburbano referencia C.

Sobre la Avenida Avellaneda se permiten los usos correspondientes al Área de Mixtura de Usos del Suelo A (2), según el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3.

4. De la documentación incorporada obrante en IF-2024-08002415-GCABA-SSGU (formulario de consulta de usos); IF-2024-08002464-GCABA-SSGU (Relevamiento fotográfico); PLANO-2024-08002546-GCABA-SSGU (Plano de la propuesta); IF-2024-08002453-GCABA-SSGU (Memoria descriptiva); y del análisis realizado por esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo, se informa que:

a. Respecto a la parcela motivo de la consulta:

- Se trata de una parcela intermedia en la manzana circunscripta por las calles Joaquín V. González, Av. Avellaneda, San Nicolás y Bogotá, cuyos datos catastrales son sección 077, manzana 117, parcela 017
- La misma no se encuentra contemplada dentro de los polígonos determinados por el Plano N° 7.2.8.3.1 como áreas de prevención de Riesgo Hídrico en el Anexo III del Código urbanístico
- Y el ancho libre es mayor a 10m de acuerdo al croquis de parcela consultado en el sistema informático Parcela Digital Inteligente (PDI)

b. Respecto al área de emplazamiento:

- Se encuentra emplazada en el **Área de Protección Histórica Especifica APH 53 "Floresta"**, y el mismo no se encuentra catalogado, contemplado en el Anexo II del Código urbanístico

c. Respecto de la unidad de uso/inmueble:

- Se trata de un edificio de PB + 2 pisos de características de usos comerciales
- Según lo consignado en la declaración jurada la superficie a habilitar es de 138,42 m2
- De acuerdo la memoria descriptiva el administrado explica: "…USO / RUBROS SOLICITADOS 6.2.23 Oficina de Correos LOCALIZACION BOGOTA 3603/05, PB, EP Y PISO 1 – UFs 1 y 2 (unificadas) DATOS CATASTRALES Circ. 1, Secc. 077, Manz 117, Parc 017 Sup. a habilitar 138.42 m2 DISTRITO APH53…"

d. Respecto el uso solicitado "6.2.23 Oficina de Correos" y la normativa prevista en el Código urbanístico:

- El Anexo II del Código Urbanístico vigente, establece para los inmuebles no catalogados en su articulo 5.2 APH53), el uso "**Oficinas descentralizadas"** como uso afectado a referencia **"C"**, es decir "El Consejo debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta" en el **Área de Protección Histórica Especifica APH 53 "Floresta"**

- Respecto el rubro histórico ***"OFICINAS DESCENTRALIZADAS (CORREO PRIVADO)"*** por la modificación del Código Urbanístico aprobado por la Ley N° 6.099, queda sin efecto y a través del Decreto 87/19, se asimila al rubro: "**6.5.3 Oficina de correos"** del Código Urbanístico aprobado por la Ley N° 6.099.

- Mediante la **DISPOSICIÓN DE ASIMILACIÓN DE USOS 6099-6361** número **DI-2022-1487-GCABA-DGIUR** y su Anexo I "Cuadro de Asimilación de Descripciones y rubros del Código urbanístico y sus modificaciones" Informe numero **IF-2022-22194056-GCABA-DGIUR,** se dispone la asimilacion del rubro "**6.5.3 Oficina de correos"** de acuerdo al Cuadro de usos N°3.3 conforme la Ley N°6099 al rubro *"6.2.23 Oficina de correos"* de acuerdo al cuadro de usos del suelo sancionado mediante Ley N°6361.
- El mismo se encuentra contemplado en el rubro "6.2. Servicios ocasionales para empresas o industrias" en la descripción **"6.2.23. Oficina de correos"** de la Categoría "6. SERVICIOS" del cuadro de usos del suelo N°3.3 vigente, con Referencia IIIa en módulos de Carga y descarga.

e. Respecto del análisis de toda la documentación adjunta:

- Los rubros **"6.2.23. Oficina de correos"** desde el punto de vista del patrimonio urbano, no originan impactos relevantes en el Área de Protección Histórica Especifica APH 53 "Floresta" ni en el edificio en cuestión, toda vez que se trata de una actividad permitida y no se encuentra saturado de usos similares en la cuadra y acera frentista.
- Toda vez que en el Anexo II del Código Urbanístico vigente, en el **Área de Protección Histórica**

Especifica APH 53 “Floresta”, en el art 5.2 APH53) establece que para los inmuebles no catalogados el uso “**Oficinas descentralizadas”** se encuentra afectado a referencia **“C”**, deberá remitirse al Consejo, para que este determine la conveniencia de la localización propuesta.

- No se requiere visado de publicidad ni toldos en el inmueble.
- No se visa publicidad/toldos, toda vez que no lo solicita. Por tal motivo, no podrá contar con cartel publicitario/toldo sin previo visado.

5. Por lo expuesto precedentemente, es opinión de esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo, que correspondería dar intervención al Consejo del Plan Urbano Ambiental respecto a la factibilidad de la localización de los usos **“6.2.23. Oficina de correos”,** en el inmueble sito en la calle **Bogotá N° 3605 PB. EP., y 1° piso UF. 1 y 2**, cuyos datos catastrales son Sección 077, Manzana 117, Parcelas 017, con una **superficie total a habilitar 138,42 m².**

6. Se elevan los presentes al Consejo Asesor del Plan Urbano ambiental, para su intervención, cumplido vuelva.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.04.16 16:34:00 -03:00

Mercedes Ocaña
Gerente Operativo
D.G.INTERPRETACION URBANISTICA
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.04.16 16:34:01 -03:00

CONSULTA CUr



BOGOTA N°3537/39/41/47/53

Circunscripción: 01	**Sección:** 077	**Manzana:** 125	**Parcela:** 019A

MIXTURA	COMUNA
APH 53	10

BARRIO
Floresta

SUPERFICIE SOLCITADA
1484.12m2

Técnica Ambiental
SUIPACHA N°190
(PISO 5° OFICINA 504)
4326-0408
4393-1039

Tabla de contenido

INTRODUCCION 3
NORMATIVA URBANISTICA 3
INFORMACION PARA EL ANALISIS DEL ESTABLECIMIENTO 4
METODOLOGIA DE ESTUDIO 4
DATOS GENERALES 4
CROQUIS DE MANZANA Y PARCELA 5
USOS SOLICITADOS 5
USOS PASADOS 6
BALANCE DE SUPERFICIES DE USO 9
AREA DE ESTUDIOS 10
ACTIVIDADES SEMEJANTES. 13
DATOS DEMOGRAFICOS 14
IMPACTO AMBIENTAL 15
NIVELES DE SENSIBILIDAD ACUSTICA 15
MEDICION DE RUIDO AMBIENTAL DEL AREA CIRCUNDANTE AL PREDIO 16
CONTROL DE RESIDUOS 17
RED VIAL Y TRANSPORTE 18
IMPACTO DEL PROYECTO 18
IMPACTO POSITIVO 18
IMPACTO NEGATIVO 18
MITIGACIONES EN LOS POSIBLES IMPACTOS 19
CONCLUSIÓN 19

INTRODUCCION

El presente informe se fundamenta en el análisis de diversos campos de información, tanto de la comuna como del barrio en cuestión, con el fin de impactar de manera positiva en los vecinos.

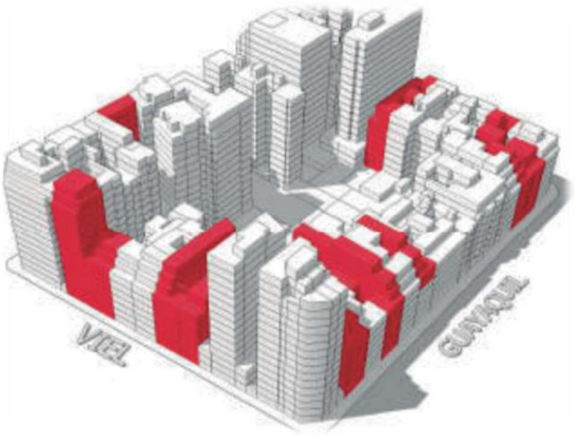
El proyecto tiene como objetivo principal descongestionar el transito que actualmente se encuentran en las cercanías. Debido a que se trata de una zona concurrida tanto por peatones como por automóviles, el proyectó a presentar permitirá que los vecinos cuenten con un servicio que mejore la calidad vida descongestionando la red vial del barrio.

NORMATIVA URBANISTICA

El proceso de debate y discusión incluyó un proceso participativo, integrando a representantes de la sociedad civil, sector profesional, sector académico, ONG's, legisladores, entre otros, que arrojó como resultado más de 200 encuentros, en los que participaron más de 5.000 personas y se recibieron más de 700 propuestas.

¿Por qué era necesario éste Nuevo Código?

El código que se encontraba vigente hasta hace poco (Código de Planeamiento Urbano), cuya última actualización databa de 1977, se trataba de una norma hecha a imagen y semejanza de una época en la que no se tomaban en cuenta los criterios de sustentabilidad, equidad e integración, y en el que la transparencia no era un valor al que alentasen las políticas públicas.



La visión ciudad de los setentas que sostenía el viejo código priorizaba las autopistas y el uso del auto en detrimento del transporte público. La zonificación era ley, planteaba áreas para vivir, otras para trabajar y otras para estudiar, sin mezclas ni diversidad. El espacio privado primaba por sobre el espacio público, casi como áreas disociadas.

El lenguaje imbricando y sus crípticas fórmulas de cálculo (FOT, FOS y Tangente) hacían necesaria la interpretación mediada por profesionales, excluyendo a los vecinos y otros actores interesados. Por todo esto, nació este Nuevo Código transformador, donde prima la idea de una ciudad más equilibrada, integrada, que brinde las mismas oportunidades tanto al norte como al sur de la Ciudad, que cuide nuestro patrimonio histórico, que promueva una Ciudad más sustentable, y que se adapte a la realidad actual (mixtura de uso).

Principales cambios

- Establece alturas máximas de construcción, para respetar la identidad de cada barrio. Esto da mayor previsibilidad, y el vecino tiene el conocimiento de cuáles son las alturas permitidas para la construcción en su manzana.

- Ordena la estética de las cuadras, para propiciar un espacio público más amigable. Por ejemplo, ya no se permiten más las construcciones retiradas de la línea municipal, que generan distancia entre el peatón y las edificaciones.

- Promueve una ciudad policéntrica, lo que atraerá comercios y servicios a los barrios.

Fs 2023-43196868-GCABA-SSGU

De esta manera se evita que determinadas áreas concentren únicamente actividades específicas, permitiendo que el vecino pueda satisfacer sus necesidades o intereses sin salir de su barrio.

- Plantea un desarrollo urbano consciente a partir de la identificación y creación de unidades sustentables, que se desarrollarán entre avenidas o calles transitadas.

- **Se redirige la circulación vehicular hacia las avenidas, se prioriza la movilidad peatonal y la creación de nuevos espacios verdes.**

- Revaloriza las zonas subdesarrolladas. Esto propicia una mayor integración social dentro de determinadas zonas de la Ciudad.

- El nuevo Código Urbanístico permite diseñar una ciudad a escala humana, cuyo principal beneficiario es el vecino.

En esta línea, se conserva la identidad de los barrios y se impulsa el desarrollo de áreas relegadas. Ahora contamos con reglas de juego más claras y sencillas que, para tranquilidad del vecino, evitan diferentes interpretaciones y permiten prever el crecimiento y desarrollo de la Ciudad para los años venideros.

INFORMACION PARA EL ANALISIS DEL ESTABLECIMIENTO

METODOLOGIA DE ESTUDIO

La metodología de dicho proyecto se trabajó en conjunto con la empresa en cuestión para sentar las bases de las dificultades de brindar un mejor servicio, para luego con el equipo técnico/consultor se planteen soluciones para las mismas y análisis de como impactaría el proyecto en el barrio, para que no se vean alterados los vecinos del mismo.

1- Se analizó la información recopilada en cuanto a censos, historia de comuna, usos de suelos, distribución de locales, etc.

2- Se planteó el impacto de las características del proyecto, tanto físicas, ambientales como así también las urbanísticas del mismo.

3- Se analizó los métodos constructivos que dicha ampliación requerirá, para afectar en la menor medida posible a los vecinos.

4- Se desarrolló un análisis de la actividad a desarrollar en cuestión para identificar los impactos potenciales de la misma, como así también la intensidad y magnitud de los mismos.

5- Para unificar todos los conceptos analizados y estudiados, se redacta una conclusión para el mejor entendimiento de nuestra visión del proyecto en cuestión.

DATOS GENERALES

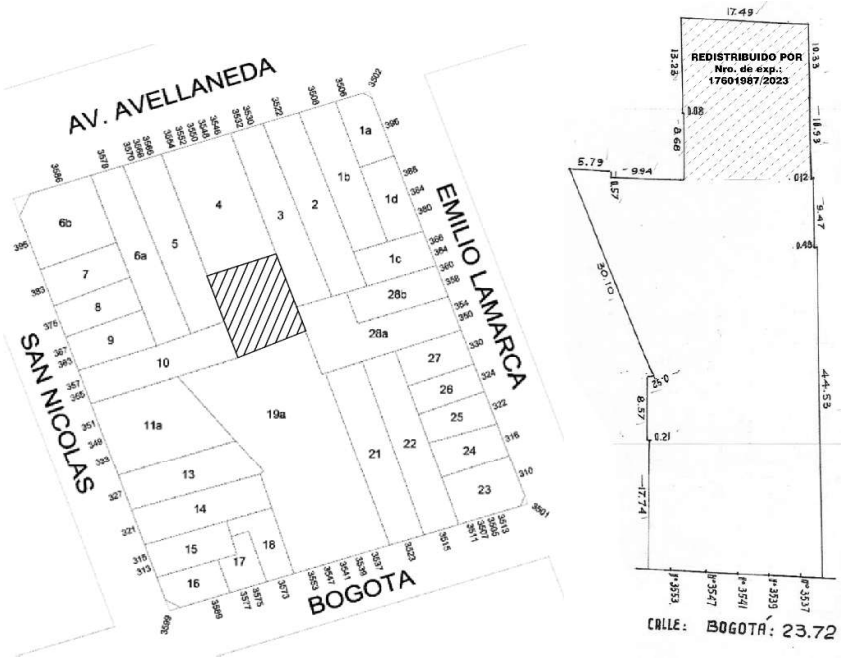
El establecimiento se encuentra ubicado en el barrio de Floresta, para ser más específicos en la calle **Bogotá Nº3537** (Entre San Nicolás y Emilio Lamarca).

Para el sector especificado corresponde la Mixtura APH 53

Área APH53; Protección general:

Corresponde a Ámbito de valor histórico ambiental, entorno a la Estación Floresta, compuesto por edificios de diversas tipologías localizados en el casco fundacional de Floresta. Dentro de un marco verde de calidad que se articula con una plaza de escala barrial y que conforma una situación espacial de interés público, socialmente reconocido, que contiene significantes arquitectónicos con referencias individuales de valor histórico y cultural de fuerte contenido simbólico para la memoria del lugar.

CROQUIS DE MANZANA Y PARCELA



USOS SOLICITADOS

	USOS
USOS SOLCITADOS CONSULTA CUr	**1.8.** Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.
	1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, Mercado, supermercado y autoservicio).
	1.8.14. Óptica y fotografía
	1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco).
	2.1.8. Galería de arte.
	6.1.13. Playa de estacionamiento.

Según el código de planeamiento urbano, los usos **principales** solicitados por la zonificación correspondiente a la dirección declarada, **los cuales son permitidos**, corresponden a los siguientes:

- **1.8.** Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.
- **1.4.4.** Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, Mercado, supermercado y autoservicio).

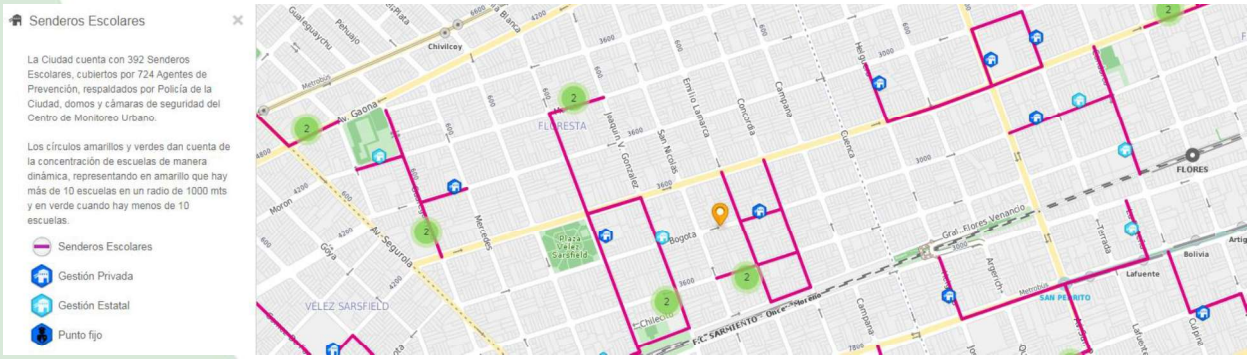
- **1.8.14.** Óptica y fotografía.
- **1.4.2.** Local de venta de golosinas envasadas (kiosco).
- **2.1.8.** Galería de arte.

Estos rubros, se colocan dentro de la consulta, a pesar de estar permitidos a través del C.U.r, dado a que los mismos (cualquiera sea de estos en el futuro), serán asignados a locales independientes que dan frente a la calle Bogotá. Estos locales, se emplazarán dentro de la misma parcela, junto con el espacio al que se le designaría a la siguiente actividad, la cual se pide a través de la presente consulta es:

- **6.1.13.** Playa de estacionamiento.

Sin embargo, el rubro "**6.1.13. Playa de estacionamiento.**" Es una actividad que no se encuentra embebida en el listado mencionado anteriormente, dando lugar a la incertidumbre con respecto a si el mismo se encuentra o no permitido.

Se entiende que esta actividad, es **lo suficientemente beneficiosa**, debido a que la calle Bogotá, se ubica por detrás de la Av. Avellaneda, la cual presenta una alta circulación automóviles, como así también transportes públicos y escolares, esto desprendido de la cercanía de edificios educativos a la cercanía, generando una necesidad de ordenamiento Vehicular circulatorio; con el fin de descomprimir las calles, en detrimento de la obstaculización provocada por la necesidad de estacionar en la zona. Evitando que las personas tengan que aparcar en la calle y posean un espacio específico para dicha acción.



Como factor agregado, a la redonda, se encuentran diversos locales comerciales, a los cuales frecuenta una gran afluencia de personas, produciendo mayor incidencia vehicular en la zona.

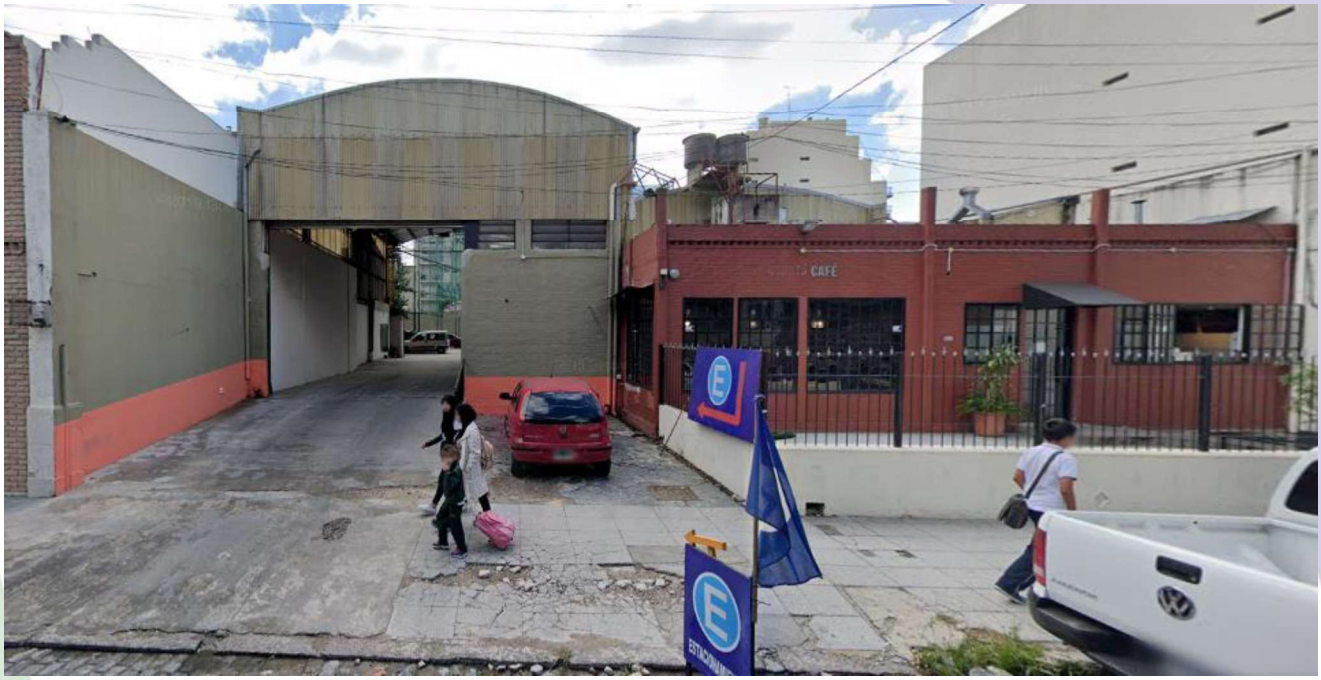
USOS PASADOS

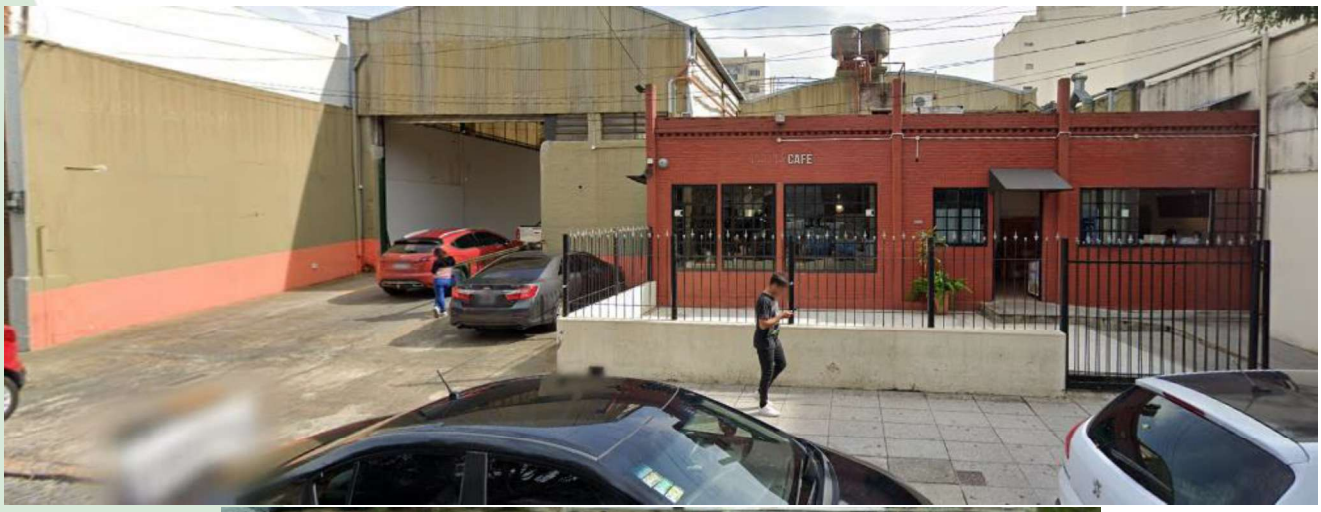
El establecimiento ha desarrollado a lo largo de los años actividades relacionadas con automóviles, debido a que según imágenes antecedentes, el mismo, desde los registros a disposición, tal y como a continuación, dentro de la parcela, se han desarrollado rubros como lavadero de autos con estacionamiento de los mismo y estacionamiento propiamente dicho.

Estableciéndose así, una correlación con entre la actividad solicitada actualmente "**6.1.13. Playa de estacionamiento**" y las actividades llevadas a cabo en el pasado.

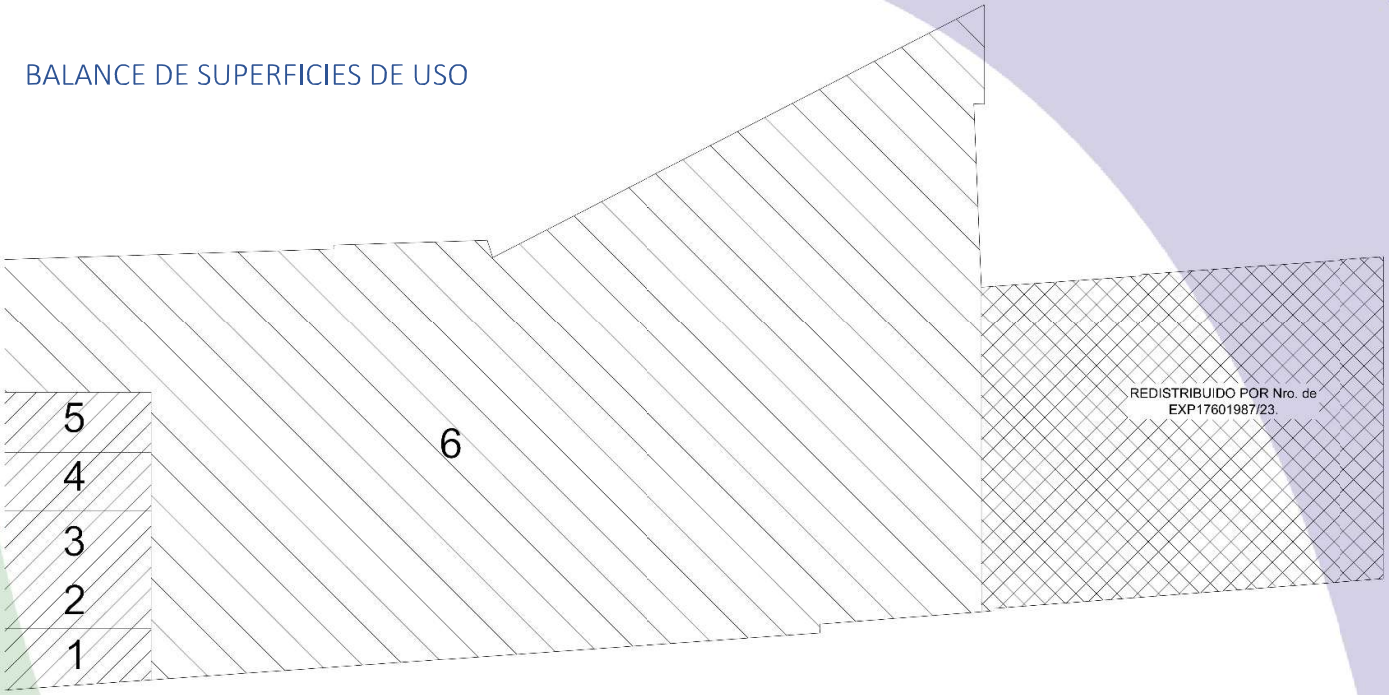
A su vez, el mismo también poseía la actividad económica gastronómica, a raíz de que sobre la misma parcela, aparte del estacionamiento, se podía hallar un café bar.

La ubicación no solo brindaba un servicio, sino también una actividad comercial.

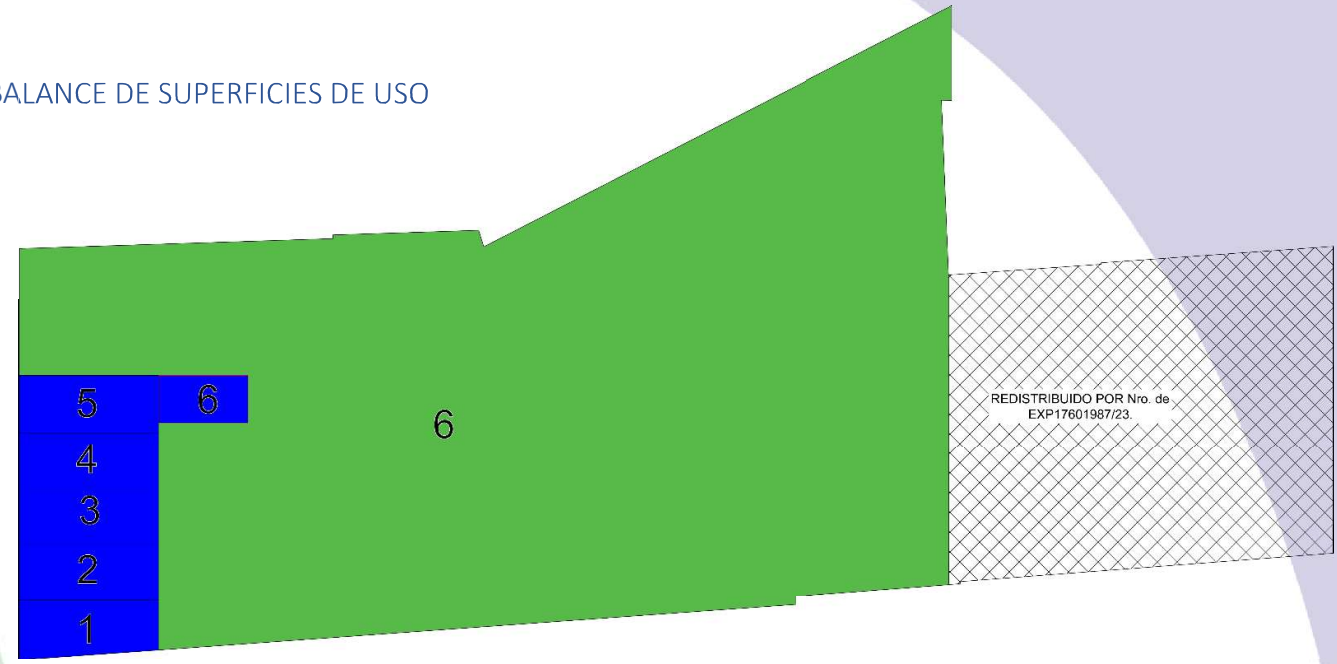

CAFE


CAFE





PLANTA	LOCAL	RUBRO	SUPERFICIES
PB Y EP	1	**1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.** **1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, Mercado, supermercado y autoservicio).** **1.8.14. Óptica y fotografía** **1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)** **2.1.8. Galería de arte**	49,1
PB Y EP	2	**1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.** **1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, Mercado, supermercado y autoservicio).** **1.8.14. Óptica y fotografía** **1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)** **2.1.8. Galería de arte**	50,4
PB Y EP	3	**1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.** **1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, Mercado, supermercado y autoservicio).** **1.8.14. Óptica y fotografía** **1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)** **2.1.8. Galería de arte**	50,42
PB Y EP	4	**1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.** **1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, Mercado, supermercado y autoservicio).** **1.8.14. Óptica y fotografía** **1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)** **2.1.8. Galería de arte**	50,4
PB Y EP	5	**1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal.** **1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, Mercado, supermercado y autoservicio).** **1.8.14. Óptica y fotografía** **1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)** **2.1.8. Galería de arte**	51,94
PB	6	**6.1.13. Playa de estacionamiento**	1207,93

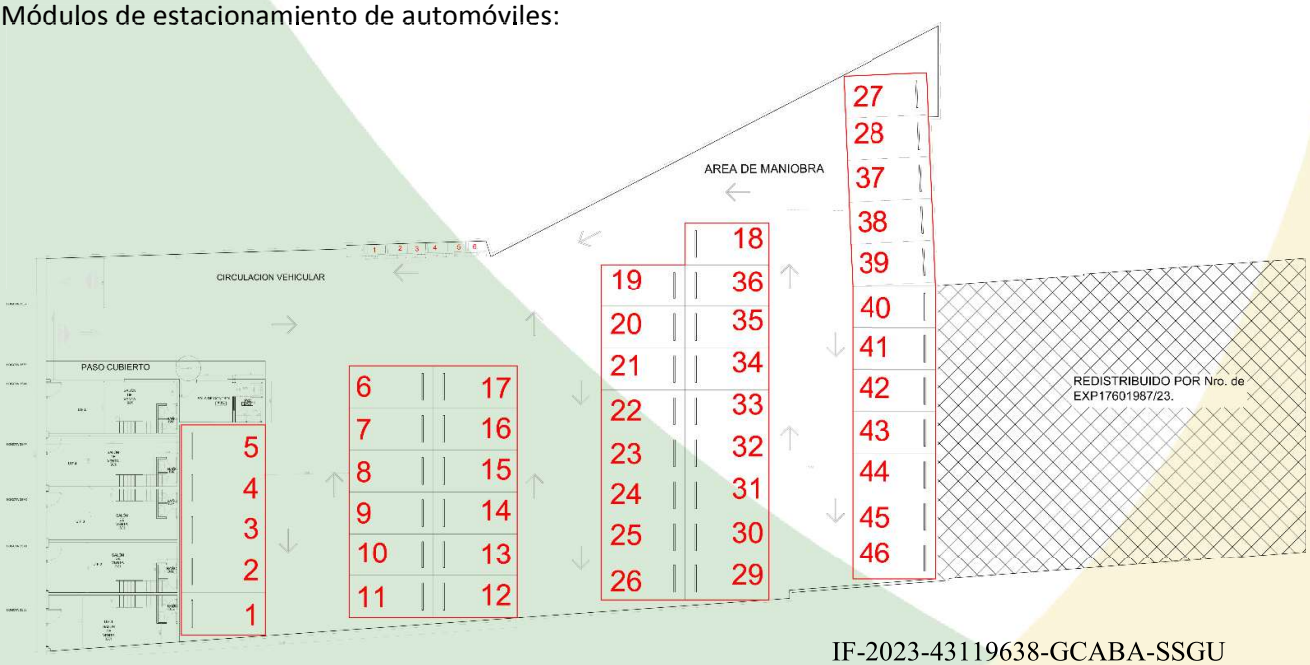


PLANTA	LOCAL	TIPO	SUPERFICIES
PB Y EP	1	CUBIERTA	49,1
PB Y EP	2	CUBIERTA	50,4
PB Y EP	3	CUBIERTA	50,42
PB Y EP	4	CUBIERTA	50,4
PB Y EP	5	CUBIERTA	51,94
PB	6	CUBIERTA Y DESCUBIERTA	1207,93

Detalle de usos:

A continuación, se detallarán especificaciones necesarias del uso solicitado, "**playa de estacionamiento**", con el fin de dar datos detallados de la ocupación de la activad sobre el emplazamiento de la ubicación pertinente:

Módulos de estacionamiento de automóviles:



El local contaría con 46 módulos de estacionamiento vehicular, con 6 módulos semi cubiertos de bicicleta. A su vez, contara con un área de maniobra según lo solicitado en el C.E.

AREA DE ESTUDIOS

Para evaluar el área estudiada, se recolecto información sobre los locales de la Comuna 10 en general, para poder analizar la ubicación de la parcela.

Mapa 4.1 Distribución de locales activos. Comuna 10



Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaria de Planeamiento, MDU, GCBA

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LOCALES ACTIVOS

La distribución geográfica de los locales en actividad demuestra claramente los alineamientos comerciales, destacándose una mayor concentración de locales en las Avenidas Rivadavia, Lope de Vega y Álvarez Jonte con más de 400 locales. También en las avenidas Segurola, Avellaneda y Juan B. Justo se puede observar una gran cantidad de locales. Sobre estos ejes comerciales se ubican aquellos locales que se benefician de la exhibición, debido a que **las avenidas son las que presentan mayor tránsito vehicular y peatonal.**
De acuerdo a su composición por sectores de actividad, el 58,6% de los locales activos pertenece al sector comercial; el 21,3% a locales de servicios; **el sector automotor** y sus repuestos (así como actividades conexas de reparaciones varias) registró un 10,7%.

Cuadro 4.1
Locales por rama de actividad. Comuna 10

Ramas	Cantidad	%
Comercio	3.483	58,6
Servicios	1.267	21,3
Automotor	634	10,7
Gastronomía	370	6,2
Industrial	186	3,1
Total	**5.940**	**100,0**

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

LOCALES DEL SECTOR COMERCIAL

La mayor cantidad de locales activos corresponde al sector comercial, lo que significa un total de 3.483 establecimientos. Este sector se compone por 13 rubros, predominando el de venta de productos textiles, prendas y accesorios, que con 1.165 locales representa el 33,4 %. En segundo lugar se encuentran los locales de venta de productos alimenticios, alcanzando el 27,0 % del total de este sector con 940 locales (lo que incluye, entre sus rubros más destacados, los kioscos y maxi kioscos, los supermercados y autoservicios). En tercer lugar, aquellos relacionados a la venta de materiales para la construcción, incluyendo aquí las ferreterías y pinturerías, entre otros (8,5%). En cuarto lugar, se posicionan la venta al por menor especializada con 241 locales, constituyendo un 6,9%. En quinto lugar artículos para el hogar con el 6,0% -encontrándose 208 locales-. La suma de estos cinco rubros representa el 81,8% del sector comercial.
Completan el rubro comercial: 172 locales de reparaciones en general (4,9%), aquí se incluyen las cerrajerías, locales de compostura de calzado y arreglo de ropa, de reparación de audio, video y otros electrodomésticos, tapicerías, etc.; 114 locales de venta de productos farmacéuticos, cosméticos e instrumental médico (3,3 %); 87 locales de venta de libros y revistas (2,5%); 85 locales de venta de productos textiles no asociados a indumentaria (por ejemplo, mantelería, 2,4%) y 75 de venta de calzado y marroquinería (2,2%). El resto de los rubros representa en su conjunto el 2,8% del total, siendo la categoría más destacada la de óptica y casas de fotografías (1,6%).
La distribución territorial de los locales del sector comercial muestra un eje de concentración muy importante en el Este de la Comuna entre las calles Aranguren, Bogotá, Joaquín V. González y Cuenca. Allí se destaca la venta de artículos textiles de indumentaria. Además se pueden destacar las arterias Lope de Vega, Álvarez Jonte y Rivadavia con más de 400 locales. La avenida Segurola también cuenta con gran cantidad de locales comerciales, más de 300.

Rubros	Cantidad	%
Prendas y accesorios	1.165	33,4
Productos alimenticios	940	27,0
Materiales para la construcción	296	8,5
Venta al por menor especializada	241	6,9
Artículos para el hogar	208	6,0
Reparaciones en general	172	4,9
Farmacias, perfumerías e instrumental médico	114	3,3
Libros y revistas	87	2,5
Productos textiles no indumentaria	85	2,4
Calzado y marroquinería	75	2,2
Óptica, fotografía, relojería y joyería	56	1,6
Comercio al por mayor	29	0,8
Artículos usados	15	0,4
Total	**3.483**	**100,0**

Cuadro 4.2
Locales del sector comercial. Comuna 10

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

LOCALES DEL SECTOR SERVICIOS

Los 1.267 establecimientos de este sector se agrupan en 21 rubros. El que cuenta con mayor cantidad es el de los locales destinados a peluquerías y tratamientos de belleza, que suman 259 locales (20,4%); en segundo lugar se ubican los locales de servicios inmobiliarios llegando a 187 registros (14,8%); en tercer lugar, se posicionan los servicios empresariales, con un total de 115 registros (9,1%). En cuarto lugar se encuentran los locales de servicios sociales y de salud, con 98 registros (7,7%), luego los lavaderos de ropa y tintorerías (7,4%), con 94 locales. Además se identificaron 84 locales de servicios de transporte (6,6%) y 83 de servicios complementarios al transporte (6,6%). Se relevaron también 82 locales dedicados al esparcimiento y actividades culturales (6,5%) y 61 locales relacionados al servicio de correo, Internet y telecomunicaciones, constituyendo un 4,8%. Las nueve categorías mencionadas reúnen el 83,9% de los usos

del suelo relacionados a la prestación de servicios de variada índole.

El 16,1% restante está representado por 204 locales repartidos entre doce categorías diferentes que no superan cada una el 4,0%. Entre ellos se destacan, 42 locales de asociaciones (3,3%); 34 de servicios gráficos, edición e impresión (2,7%); 27 de servicios de alquiler (2,1%); 24 de seguros y fondo de jubilaciones (1,9%); 19 locales relacionados con la enseñanza (1,5%); 17 establecimientos bancarios y servicios financieros (1,3 %); 14 dedicados a servicios informáticos (1,1%). Finalmente, el 2,2% restante se divide en cinco categorías que no alcanza ninguna al 1% del total: construcción (0,9%), mantenimiento físico y corporal (0,7%), servicios fúnebres (0,4%), servicios de electricidad, gas y agua y servicios de hotelería 0,1% cada uno.

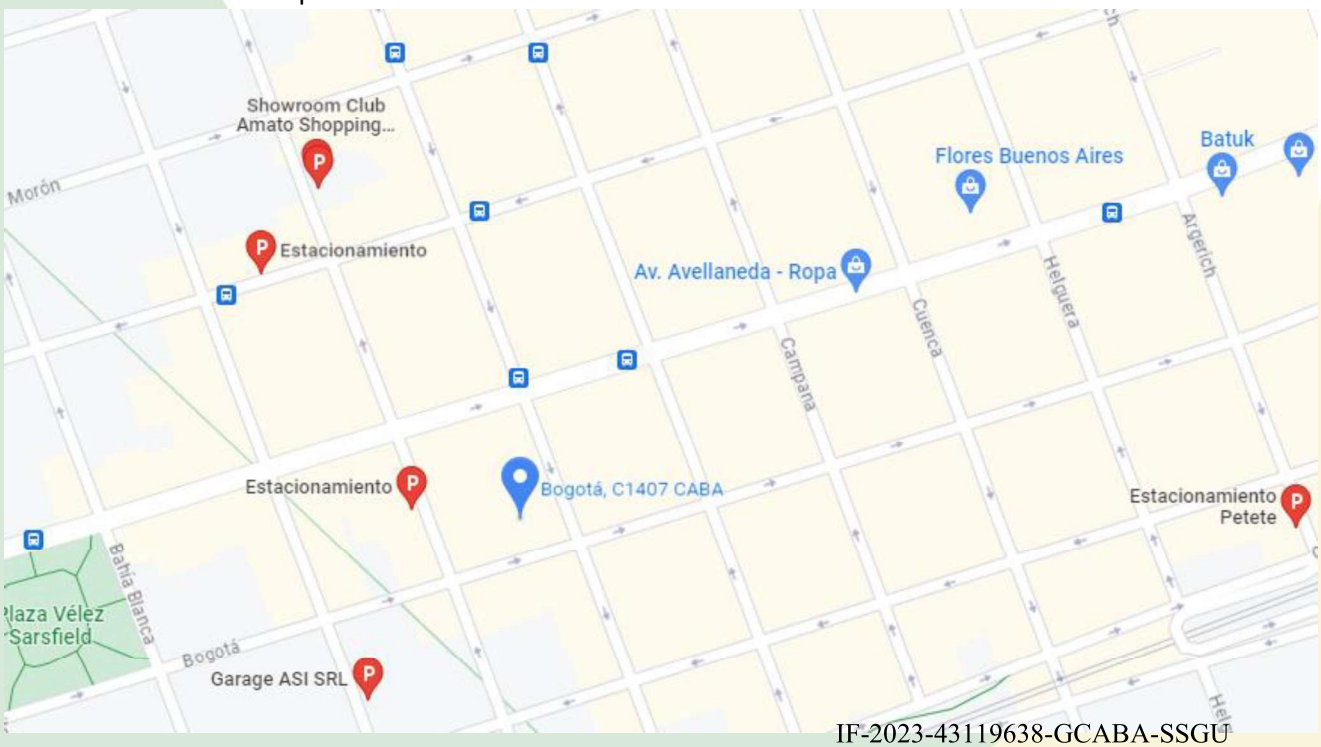
Rubros	Cantidad	%
Peluquería y tratamientos de belleza	259	20,4
Servicios inmobiliarios	187	14,8
Servicios empresariales	115	9,1
Servicios sociales y de salud	98	7,7
Lavado y limpieza de artículos de tela	94	7,4
Servicios de transporte	84	6,6
Servicios complementarios al transporte	83	6,6
Esparcimiento y cultura	82	6,5
Servicios de correos y telecomunicaciones	61	4,8
Asociaciones	42	3,3
Edición e impresión	34	2,7
Servicios de alquiler	27	2,1
Seguros y fondo de jubilaciones y pensiones	24	1,9
Enseñanza	19	1,5
Intermediación financiera	17	1,3
Servicios informáticos	14	1,1
Construcción	11	0,9
Mantenimiento físico corporal y Otros	9	0,7
Pompas fúnebres	5	0,4
Electricidad, gas y agua	1	0,1
Servicios de hotelería	1	0,1
Total	**1.267**	**100,0**

Cuadro 4.3
Locales del sector de servicios. Comuna 10

Fuente: Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU, GCBA

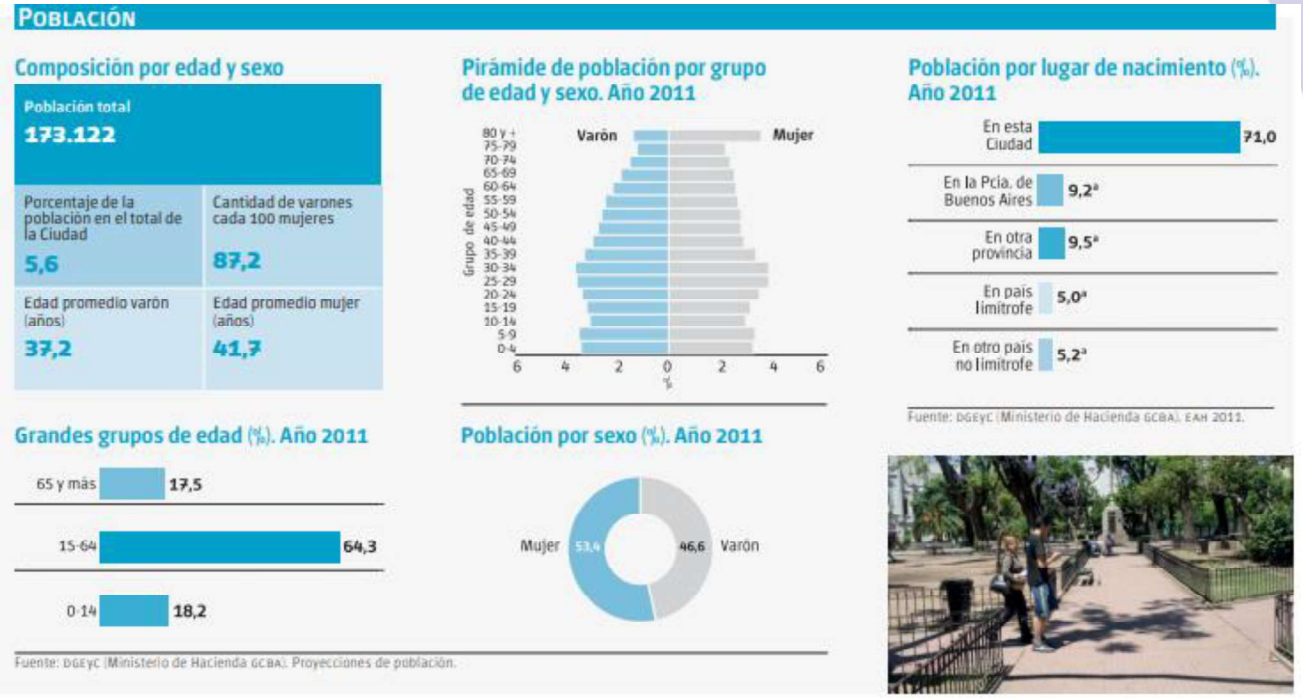
ACTIVIDADES SEMEJANTES.

A sabiendas que las actividades comerciales dentro de la presente consulta, se encuentran permitidas y/ o explicitadas por ley, a continuación se procede a explicar respecto de la cual, por código urbanístico, se posee nula información (**Playa de estacionamiento**), sobre si la misma está permitida o no, a día de la fecha, dentro de la zonificación correspondiente.



ESTABLECIMIENTOS DE IGUAL O MAYOR EXIGENCIAS	
Showroom Club Amato Shopping **Estacionamiento** San Nicolás 600-502	**Estacionamiento San Nicolás** San Nicolás 545
Estacionamiento Dr. Juan Felipe Aranguren 3661	**Autoservicio Lugano** Cañada de Gómez 4859
Estacionamiento San Nicolás 358	**Garage ASI SRL** Joaquín V. González 253
Estacionamiento Petete Argerich 266	

DATOS DEMOGRAFICOS











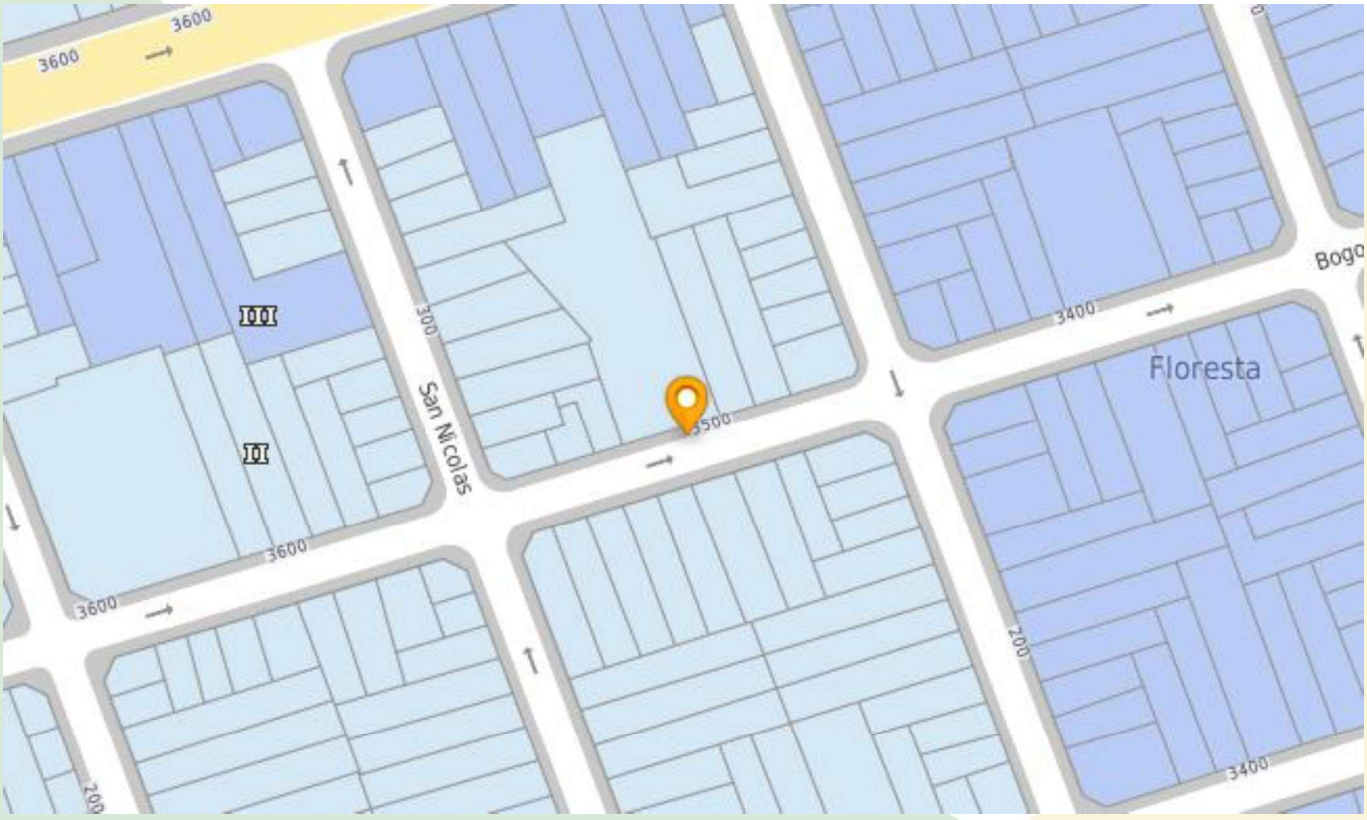
Según lo Dispuesto por Res. N° 11/2019-APRA, los usos se definen como Sin Relevante efecto (S.R.E.).-

ANEXO 1: CUADRO DE CATEGORIZACIÓN Actividades según Código Urbanístico		
Código	CATEGORÍA DESCRIPCIÓN RUBRO	Categorización
COMERCIAL		
6.1.13	Playa de estacionamiento	S.R.E.1
1.8	Comercio minorista excluido comestibles como uso principal	S.R.E.1
1.4.4	Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, mercado, supermercado y autoservicio).	S.R.E.1
1.8.14	Óptica y fotografía	S.R.E.1
1.4.2	Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)	S.R.E.1
2.1.8	Galería de arte	S.R.E.1

REFERENCIAS CATEGORIZACIÓN LEY N°123	
REFERENCIAS	DETALLE
S.R.E.	OBRA o USO de Impacto ambiental **S**in **R**elevante **E**fecto
1	Superficie cubierta total superior a 10.00 m^2

NIVELES DE SENSIBILIDAD ACUSTICA

La ubicación se encuentra en la zona de ASAE del tipo II



Lo que significa que tiene unos niveles permitidos dentro del orden correspondiente para diurno y nocturno.

-Diurno 70 - 75 dBA
-Nocturno 65 - 70 dBA

MEDICION DE RUIDO AMBIENTAL DEL AREA CIRCUNDANTE AL PREDIO

El ruido exterior, notamos que por la zona donde estaría ubicada la tienda de la pertinente consulta no modificara los niveles de ruido utilizando como base y ejemplo tiendas idénticas en cuanto a su funcionamiento y morfología que se han habilitado anteriormente en otras direcciones.

PERIODO DIURNO (70-75 dBA)



En lo que integra al periodo diurno nos encontramos dentro de un nivel de ruido medio-alto, esto se debe a la gran afluencia de camiones, los cuales descargan y estacionan en cuadras aledañas y en la misma manzana en la que se ubica el local en cuestión. –

PERIODO NOCTURNO (65-70 dBA)



En lo que respecta al ruido Nocturno, podemos observar como bajan los niveles de ruidos de la zona, la misma se debe a la reducida cantidad de camiones que ya no funcionan en dicha zona, ya que tiene un uso menos frecuente así también como la cantidad de establecimiento que cierra sus puertas después de las 21hs.-

CONTROL DE RESIDUOS

Debido a que el establecimiento, contara con diversas actividades, se realizaran correspondientes medidas de control, las cuales abarcaran los futuros rubros que pueda poseer la ubicación.

Control de Residuos Sólidos. -

- Residuos susceptibles de ser reciclados (Incluyen: madera, cartón, papel, ganchos, Metales no ferrosos, etc.) Serán clasificados y separados en los diferentes subproductos.
  Después se procederá al retiro de estos residuos en los correspondientes contenedores públicos fijados por la Subsecretaría de Higiene Urbana, en el marco de la gestión Integral de residuos sólidos urbanos. -

- Residuos sólidos (Incluyen: madera, cartón, papel, ganchos, Metales no ferrosos, etc.).
  Se procederá al retiro de estos residuos en los correspondientes contenedores públicos fijados por la Subsecretaría de Higiene Urbana, en el marco de la gestión integral de residuos sólidos urbanos. –

- Residuos de aceite de motor (provocado por pérdida de automóviles). Con el fin de mitigar derrames de fluidos, a causa de las posibles pérdidas que puedan sufrir los vehículos concurrentes a la locación, El principal método constara de distinguir si la mancha del suelo es reciente o si, por el contrario, lleva un tiempo; debido a que el tratamiento será distinto en cada uno de los casos. Posteriormente, se realizara una limpieza, en caso de que sea una mancha que aún está húmeda, será aserrín, ceniza o talco y agua con detergentes.
  Para manchas antiguas o secas se utilizara un kit de anti derrame. -

- Residuos Peligrosos. No se producirán en esta ubicación. -

- El establecimiento no cuenta con la Inscripción de CEAMSE debido a que la afluencia de residuos se asimila a una vivienda multilaminar. –

RED VIAL Y TRANSPORTE

Dentro de la cuadra de análisis se puede observar que cuenta con paradas de transporte público, en la cercanía se puede encontrar los siguientes:

Colectivos: 1, 2, 5, 8, 25, 36, 49, 55, 63, 85, 86, 88, 92, 96, 99, 104, 113, 136, 163, 172, 181
Subtes (Metro): Floresta (SARMIENTO)

IMPACTO DEL PROYECTO

A los efectos de identificar los efectos positivos y negativos, físicos y socioeconómicos del proyecto en cuestión, se elabora los siguientes puntos respecto a los mismos.

IMPACTO POSITIVO

- **Mejora de la economía local:** Entendiendo según lo estudiado, la comuna 10 es una comuna con moderado índice de desempleo, como así también moderado índice de NBI. Este proyecto brindara al área, de puestos de trabajo como así también a quienes labren en el proceso de materialización de dicha obra.
  A su vez, brindara de comodidad a quienes trabajen allí, gestando un espacio para resguardo vehicular de quienes se transporten en transporte propio.

- **Generación de empleos:** Durante la adecuación y construcción de dicho establecimiento, es donde mayor afluencia de nuevos empleados se gestará.

  Además, al aumentar nuestra capacidad de atención requeriremos de más productos y mayor variedad generando así, mayor necesidad de proveedores de productos.

- **Plusvalía del terreno en sí y de las propiedades aledañas:** La plusvalía no solamente impacta al terreno en cuestión, si no que a toda el área circundante que se ve revalorizada por la creación de nuevo desarrollo local, el mayor flujo de personas, bienes, y el incremento inmediato del comercio en general.

IMPACTO NEGATIVO

- **Etapa de Operación:** Se generarán de desechos (Incluyen: madera, cartón, papel, ganchos, Metales no ferrosos, etc.), durante el proceso de obra, estos convivirán en la zona de la misma, hasta que los mismos sean retirados.

  Es probable que existan ruidos molestos y posibilidad de levantamiento de polvo debido a la utilización de maquinaria pesada. Cabe aclarar, que los procesos y desarrollo de la obra, corresponde a una modalidad de obra común y corriente, sin salir de los procedimientos correspondientes a una construcción de unidades funcionales o construcciones simples.

- **Riesgos de incendios:** En el caso, poco probable, de que se produzca un incendio, existiría la emisión de humo.

- **Riesgo de Impacto Ambiental:** Como es habitual, cualquier emprendimiento realizado una u otra forma tiene impactos negativos sobre el medio ambiente, considerando las transformaciones necesarias que deben ser implementadas. A continuación, se presentan estos impactos según las actividades del proyecto con las cuales se relacionan.

MITIGACIONES EN LOS POSIBLES IMPACTOS

A continuación, se detallan las propuestas de mitigación de los posibles impactos

- **Riesgo de incendios:** Los establecimientos no requieren de instalación contra incendio, ya que en la generalidad se trata de una parcela descubierta. –

- **Impacto Ambiental:** Se controlará el proceso de disposición de los residuos sólidos, estos son susceptibles de ser reciclados (Incluyen: madera, cartón, papel, ganchos, Metales no ferrosos, etc.) Serán clasificados y separados en los diferentes subproductos.

  Después se procederá al retiro de estos residuos en los correspondientes contenedores Públicos fijados por la Subsecretaría de Higiene Urbana, en el marco de la gestión Integral de residuos sólidos urbanos.

- **Situación de Peligro por Incendio:** Si se produjese un incendio, seria sofocado. Posteriormente se notificará al Responsable de Turno.
  Se deberá notificar inmediatamente la responsable de seguridad e higiene, para recambio inmediato del artefacto que se haya utilizado para sofocar el incendio.

  1. Si por las dimensiones y la situación existe peligro para la seguridad y salud de los trabajadores e invitados, se procederá a comunicar al Responsable de Turno, la existencia de fuego para proceder a la evacuación de la edificación, “Riesgo Grave e Inminente”.

  2. El responsable, reunirá a los trabajadores y clientes de la empresa, para proceder a la evacuación.

  3. El responsable avisará a los servicios de emergencia: números “100” y “101” describiendo los hechos y situación, solicitando la presencia de Bomberos y Policía.

  4. En caso de existir heridos se les comunicará al Servicio de Emergencia.

CONCLUSIÓN

Expuesta toda la información podemos concluir mediante los siguientes puntos, el fundamento por el cual consideramos que dicha implantación dentro del barrio en cuestión, generara un impacto positivo sin modificar negativamente la vida de los vecinos.

- **Uso solicitado y asimilación de comercios aledaños:** Analizando primeramente la comuna para luego focalizarnos en el barrio, se puede observar que, ubicando el proyecto bajo los permisos del uso solicitado, el público contara con una mejora en cuanto a comodidad y servicio, entendiendo mejora de comodidad al hecho de que los vecinos tengan que desplazarse de sus domicilios grandes distancias por no contar con un local que ofrezca variedad y calidad de servicio.

  También es destacable mencionar el hecho de que, en la dirección en cuestión, ha habido establecimientos implantados, con el uso de “**estacionamiento y/ o similares**. Con lo cual, el ubicar dicho establecimiento

devolverá los notables beneficios a los vecinos de la zona, de los cuales con anterioridad, ya gozaban y a día de hoy, no lo pueden aprovechar, debido a que la misma actividad, no se encuentra.

Esto es muy positivo dado que en los alrededores se ubican escuelas, locales comerciales y diversas viviendas como también un gran flujo vehicular en la zona, esto beneficiara a todas aquellas personas que no poseen espacios de estacionamiento; al poder proveer de este espacio, tanto los locales comerciales, como viviendas familiares aledañas, se verán ampliamente beneficiados por los servicios brindados, gracias a las actividades posibles que realizaría el lugar y los establecimientos destinados a distintos rubros de actividad comercial, lo que resulta en que se facilite a los vecinos en sus compras, en caso de trasladarse a través de transportes propios y también al público de transito que se encuentre por la zona permitiéndole a ahorrar tiempo en su cotidianidad.

También cabe destacar que los comercios que se asimilan a lo solicitado se encuentran en distancias que no interfieren en cuanto al caudal de público. Con lo cual si se abriese este establecimiento con estos usos solicitados, mejoraría las distancias que los vecinos de la zona recorren para acceder a ellos.

Los rubros solicitados otorgan grandes diferencias a lo que se encuentra en alrededores: Tal como se lo explica en los anteriores puntos en este informe, entendemos que tanto los rubro permitidos por listado en el CUr y 6.1.13 son actividades de uso económico totalmente distintos a los que pueden poseer los demás establecimientos que se encuentran en las cercanía de la tienda en cuestión. Lo que a superficies refiere, se concluye que en la limitación para mixtura APH 53 de los usos solicitados**, 1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal**, **1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, Mercado, supermercado y autoservicio), 1.8.14. Óptica y fotografía, 1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco), 2.1.8. Galería de arte,** no se encuentran con existencias de restricciones y el rubro **6.1.13. Playa de estacionamiento**. La existencia del establecimiento en la zona, desarrollando las actividades económicas pedidas no implica modificaciones en cuanto a los ruidos en la comuna. Como tampoco generara dificultades o preocupación en los vecinos dado que su condición peligro de incendio, es baja/nula ya que no se opera con productos inflamables ajenos a los automóviles y se cuenta con el plan de mitigación necesario, ni en su estructura contara con una materialidad que genere carga de fuego, además cabe destacar que con anterioridad se encontraba un local de actividad tanto comercial como de servicio, lo cual era muy similar en su funcionamiento. Además, el establecimiento contara con las mitigaciones pertinentes.

No se generará un impacto ambiental notorio o desfavorable: Dado que se planteará planes de mitigación para cada punto desfavorable, entendemos que la gran parte de ruidos, polvo y condiciones desfavorables se producirán durante el transcurso de la de la adaptación de la implantación, los cuales serán en un tiempo acotado y serán tratados para reducirlos y no afectar la zona ni los vecinos.

En lo que respecta al impacto ambiental del establecimiento en funcionamiento, como se menciona en el presente informe, se llegó a la conclusión que, al contar con planes de mitigación en cuanto a residuos puedan producirse a causa de las actividades, los impactos que este lugar genere serán ínfimos y dentro de lo habitual en comercios de similar tipo.

En lo que a ruidos molestos del establecimiento operando implica, se aislaran los muros con los materiales debidos, que se ocuparan de producir un acondicionamiento acústico apropiado para toda la zona.

Por lo expuesto en toda la consulta solicitamos para el establecimiento situado en **BOGOTA N°3537 P.B. Y E.P.**, Por una superficie total de **1453.31m2** con los rubros **1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal, 1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, Mercado, supermercado y autoservicio), 1.8.14. Óptica y fotografía, 1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco), 2.1.8. Galería de arte y 6.1.13. Playa de estacionamiento.**

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S
"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número: IF-2023-43119638-GCABA-SSGU

Buenos Aires, Martes 21 de Noviembre de 2023

Referencia: Memoria descriptiva detallando la localización, los usos propuestos, balance de superficies cubierta, semicubierta y descubierta

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 20 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2023.11.21 11:57:25 -03:00

HYEON PIL HAN
20187004978
-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2023.11.21 11:57:26 -03:00

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE 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: IF-2024-32535117-GCABA-DGIUR

Buenos Aires, Miércoles 28 de Agosto de 2024

Referencia: EX-2023-43120979-GCABA-SSGU s/ localización de usos

---

DIRECTORA GENERAL

DIRECCIÓN GENERAL DE INTERPRETACIÓN URBANÍSTICA

1. Por los presentes actuados, se consulta a esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo respecto de la localización de los usos ***"1.8. Comercio minorista excluido comestibles como uso principal, 1.8 com. min. artículos de perfumería y tocador, artículos de limpieza", "1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluida feria, Mercado, supermercado y autoservicio)", "1.8.14. Óptica y fotografía",*** "***1.4.2. Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)" y "6.1.13. Playa de estacionamiento"*** , en el inmueble sito en la calle **Bogotá N° 3537/39/41/47/53, Planta Baja y Entrepiso,** cuyos datos catastrales son Sección 077, Manzana 125, Parcela 019A, con una superficie a habilitar de **1.484,12m^2,** (según PLANO-2023-43120016-GCABA-SSGU).

2. El inmueble en cuestión se encuentra emplazado en el **Área de Protección Histórica Especifica APH 53 "Floresta",** de acuerdo a lo establecido en el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobado por Ley N° 6.099 sancionada el 6 de diciembre de 2018 y promulgada por Decreto 449/18 el 27 de diciembre de igual año y sus modificaciones aprobadas por Ley N° 6.361 sancionada el 26 de noviembre de 2020 y promulgada por Decreto 444/20 el 17 de diciembre de igual año y Ley N° 6.564 sancionada el 8 de septiembre de 2022 y promulgada por Decreto N° 321/22 el 23 de septiembre del 2022.

3. En relación a lo solicitado, toma intervención esta Gerencia Operativa que, mediante Informe N° **IF-2024-26528014-GCABA-DGIUR,** con fecha 12 de julio de 2024, concluye que*: "...5. Por lo expuesto precedentemente, es opinión de esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo, que desde el punto de vista urbanístico y patrimonial resulta factible acceder a la localización de los usos "Perfumería, artículos de limpieza y tocador hasta 200m2." contemplado en el cuadro de usos como **"1.8.Comercio minorista excluido comestibles como uso principal",** "Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado, y autoservicio) (se opere o no por sistema de venta autoservicio)-Tabaco, 2 productos de tabaquería y cigarrería hasta 200m ." contemplado en el cuadro de usos como **"1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)",** "Óptica, fotografía hasta 200m2" contemplados en el cuadro de usos como **"1.8.14.Óptica y fotografía"** y "Quiosco" contemplado en el cuadro de usos como **"1.4.2.Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)".** En relación al uso solicitado "6.1.13. Playa de estacionamiento" correspondería dar intervención al Consejo del Plan Urbano Ambiental respecto a la factibilidad de la localización, en el inmueble en el inmueble sito en calle*

Bogotá N° 3537/39/41/47/53 *cuyos datos catastrales son Sección 077, Manzana 125, Parcela 019A., con una superficie total de* ***1.484,12m^2****. (según PLANO-2023- 43120016-GCABA-SSGU).*

Se deja constancia que deberá realizar por cuerda separada la solicitud de cada local con su correspondiente número o unidad funcional, indicando el o los usos a habilitar junto con su superficie...".

4. Se remiten los presentes actuados al Consejo del Plan Urbano Ambiental que, mediante **Dictamen adjunto al IF-2024-31666410-GCABA-CAPUAM**, con fecha 22 de agosto de 2024, informa que: *"...6. Por lo expuesto precedentemente y lo indicado por la Gerencia Operativa de Usos del Suelo perteneciente a la Dirección General de Interpretación Urbanística, mediante IF-2024-26528014-GCABA-DGIUR, este Consejo del Plan Urbano Ambiental considera que resultaría factible, desde el punto de vista urbanístico, acceder a la localización del rubro: "6.1.13 Playa de estacionamiento (IF-2024-26528014-GCABA-DGIUR)", en la obra a desarrollar en la calle Bogotá Nº3537/39/41/47/53, Área de Protección Histórica APH53 – Floresta, Superficie total a habilitar: 1.484,12m². En cuanto a los requerimientos, los módulos deberán ser determinados por el Organismo Competente...".*

5. Según lo solicitado en el punto precedente en relación a los requerimientos de estacionamiento y bici, esta Gerencia Operativa informa que según lo establecido en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3, los usos **"1.8.Comercio minorista excluido comestibles como uso principal", "1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)", "8.14.Óptica y fotografía"** y **"1.4.2.Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)"** no cuentan con requerimientos de estacionamiento, bici ni carga y descarga.

6. Por lo expuesto precedentemente, es opinión de esta Gerencia Operativa de Usos del Suelo, que resultaría factible desde el punto de vista urbanístico y patrimonial acceder a la localización de los usos**,** "Perfumería, artículos de limpieza y tocador hasta 200m^2"; "Productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado, y autoservicio) (se opere o no por sistema de venta autoservicio)-Tabaco, 2 productos de tabaquería y cigarrería hasta 200m^2"; "Óptica, fotografía hasta 200m^2"; "Quiosco" y "Plata de estacionamiento", contemplados en el cuadro de usos 3.3., bajo los rubros ***"1.8.Comercio minorista excluido comestibles como uso principal"; "1.4.4. Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio)"; "1.8.14.Óptica y fotografía"*; *"1.4.2.Local de venta de golosinas envasadas (kiosco)" y "6.1.13 Playa de estacionamiento",*** en el inmueble sito en la calle **Bogotá N° 3537/39/41/47/53, Planta Baja y Entrepiso,** cuyos datos catastrales son Sección 077, Manzana 125, Parcela 019A, con una superficie a habilitar de **1.484,12m^2.**

Para finalizar, se deja constancia que deberá realizar por cuerda separada la solicitud de cada local con su correspondiente número o unidad funcional, indicando el o los usos a habilitar junto con su superficie.

7. La conformidad prestada por el presente, no puede interpretarse como eximición del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos y condiciones establecidas por los Códigos Urbanístico, de la Edificación, de Habilitaciones y Verificaciones, Ley N° 123, sus modificatorias y decretos reglamentarios, que no hayan sido expresamente considerados en el presente informe.

8. Se elevan los presentes para que, de compartir lo informado, se dicte el acto administrativo correspondiente y se notifique al interesado. Cumplido, archívese.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.08.28 17:34:02 -03:00

Mercedes Ocaña
Gerente Operativo
D.G.INTERPRETACION URBANISTICA
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2024.08.28 17:34:03 -03:00

G O B I E R N O DE LA C I U D A D DE B U E N O S A I R E S
"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Plano

Número: PLANO-2023-43120016-GCABA-SSGU

Buenos Aires, Martes 21 de Noviembre de 2023

Referencia: Plano de propuesta con plantas, vistas, cortes y balance de superficies (en formato .dwf)

Documento Embebido TAD

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2023.11.21 11:58:32 -03'00'

HYEON PIL HAN
20187004978
-

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2023.11.21 11:58:32 -03'00'

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

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

Informe

Número: IF-2026-36529026-GCABA-DGASJU

Buenos Aires, Miércoles 12 de Agosto de 2026

Referencia: EX-2026-30473299-GCABA-DGCCN – Legislatura - Solicitud de informe

---

DIRECCIÓN GENERAL COORDINACION Y CONSOLIDACIÓN NORMATIVA

Vienen las presentes actuaciones atento lo requerido por la Legislatura mediante Resolución registrada bajo el Nº 103/2026, mediante la que se solicita informar a través de los organismos correspondientes, dentro de los 30 (treinta) días hábiles de recibida la presente, sobre conformidad prestada por el Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental (CAPUAM) para la localización de los siguientes usos en el Distrito APH 53 - Floresta, indicando el encuadre normativo aplicado y remitiendo copia de los antecedentes y dictámenes técnicos correspondientes: Bogotá 3605, rubro "6.2.23 Oficina de Correos", IF-2024-25676443-GCABA-CAPUAM. Bogotá 3537/53 y Av. Avellaneda N° 3548 rubro “6.1.13 Playa de estacionamiento”, IF-2024-31666410-GCABA-CAPUAM. (INLEG-2026-30474110-GCABA-DGCCN).

En ese sentido, a través de la Providencia PV-2026-30536372-GCABA-DGASJU (orden 7), esta instancia dio intervención al área requerida.

Al respecto, el Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental, dependiente de la Secretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, se expidió en el marco de sus competencias mediante Informe IF-2026-35045529-GCABA-CAPUAM, obrante a N° de orden 11 en las presentes actuaciones.

En función de ello, se remiten los presentes obrados a su conocimiento y fines que estime corresponder.

Sin otro particular, lo saluda a Ud. muy atentamente.

GJF

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.08.12 16:34:57 -03:00

Nicolas Roberto Wissinger
Director General
D. G. ASUNTOS JURÍDICOS (SSCTAL)
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.08.12 16:34:59 -03:00

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

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

Informe

Número: IF-2026-36835013-GCABA-DGCCN

Buenos Aires, Viernes 14 de Agosto de 2026

Referencia: EX-2026-30473299-GCABA-DGCCN s/ Res 222/2026 - Informes sobre los puntos referidos al polígono comprendido por la calle Manuela Pedraza las vías del ex Ferrocarril General Mitre y las Avdas. Crisólogo Larralde y del Libertador del barrio de Núñez.

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

SECRETARÍA PARLAMENTARIA

De acuerdo con lo informado por los organismos intervinientes mediante IF-2026-35045529-GCABA-CAPUAM, se comunica que la Resolución 222/2026 de esa Legislatura fue respondida mediante IF-2026-36529026-GCABA-DGASJU. En tal sentido, se remite la presente nota por intermedio de la Dirección General de Coordinación y Consolidación Normativa

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.08.14 11:27:28 -03:00

Joaquin Giannuzzi
Gerente Operativo
D.G. COORDINACION Y CONSOLIDACION NORMATIVA
AREA JEFE DE GOBIERNO

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.08.14 11:27:28 -03:00