



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Informe

Número: IF-2025-38768567-GCABA-DGPLUR

Buenos Aires. Jueves 11 de Septiembre de 2025

Referencia: s/ Consulta normativa vigente .Chacabuco N° 1248/52 Unidad funcional 47. Rta a NO-2025-38732950-GCABA-DGADB.-

SRA DIRECTORA
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO

1. Por Nota NO-2025-38732950-GCABA-DGADB, la Dirección General de Administración de Bienes solicita informe si...” el *inmueble sito en la calle Chacabuco N° 1248/52 Unidad funcional 47 (Circ. 12 Sección 4 Manzana 14 Parcela / Fracción 13b) e inscripto en la matricula FR 12-987/47, se encuentra afectado a alguna normativa. Y, en su caso los alcances vigentes de dicha afectación.”*

2. Dicho predio, motivo de la consulta, pertenece a la Comuna 1, Barrio de San Telmo.

3. La manzana de localización de la parcela en cuestión se encontraba afectada por la Ordenanza S/Nº de fecha 04-10-1910, (Nota 4043-DOP-1949) que establecía el proyecto de ensanche de la Av. San Juan; y por la Ordenanza N° 23.475 del año 1968 que determinaba el grado de prioridad 1 al ensanche de la Av. San Juan entre Av. Entre Ríos y Av. Paseo Colón. A la fecha el ensanche se encuentra materializado, de todos modos la parcela en estudio no estaba afectada por dicho ensanche.

La manzana también estuvo afectada por la Ordenanza N° 33.387 del año 1977 (CPU), que aprobaba la traza de la Autopista 25 de Mayo (AU1). A la fecha dicha Autopista también se encuentra materializada, aunque no se puede aseverar que las obras se encuentren concluidas, encontrándose derogada expresamente la citada Ordenanza, por el art. 124 de la Ley 449 (Ley N° 5454, Ley de Consolidación Normativa, Digesto Jurídico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Actualización 2014)

4. La autopista se construyó y gran parte de la superficie de la manzana fue afectada por la traza del tablero. La parcela 13b resultó afectada por las franjas de retiro obligatorio y las restricciones normativas propias de su proximidad.

5. Asimismo, se informa que, a los fines de determinar la edificabilidad y los usos del suelo resulta de aplicación el Código Urbanístico, Ley N° 6099 (B.O. N° 5526) y modificatorias.

6. La manzana de localización del predio en cuestión, de acuerdo al Anexo IV del CUR, Planchetas de

Edificabilidad y Usos donde se encuentra la delimitación geográfica que corresponde a dicha clasificación y nomenclatura se observa, en la Plancheta N°18, que se encuentra afectada a la Unidad de edificabilidad RUA.

7. En el capítulo 7.2.11.2. del nuevo Código Urbanístico figura la normativa para las Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA):

"... 7.2.11.2. Áreas de Renovación Urbana linderas a Autopistas (RUA)

Son zonas longitudinales linderas a las trazas de las Autopistas de las Vías Primarias del Sistema Vial de la Ciudad, destinadas a localizar usos comerciales y de equipamiento y servicios a escala vecinal, compatibles con el uso Vial de la Autopista y el uso dominante del Área de Mixtura de Usos del Suelo adyacente.

Están delimitadas según Planchetas de Edificabilidad y Usos.

No se admite la subdivisión parcelaria. El englobamiento de las parcelas comprendidas en estas áreas se rige por el Título 4 de este Código.

7.2.11.2.1. Disposiciones generales

Son de aplicación las siguientes disposiciones:

a) Línea de Afectación Vial (L.A.V.): corresponde a las trazas de las Autopistas, y sus ramales de ingreso y egreso.

b) Línea de Retiro Obligatorio (L.R.O.): Línea paralela trazada a doce (12) metros de la L.A.V. en las Autopistas AU1 (25 de Mayo), AU6 (Perito Moreno), y a la Trazo de vinculación entre la Avenida 9 de Julio y la Autopista Presidente Doctor Arturo Umberto Illia, y a seis (6) metros dela L.A.V de la AU7. El espacio comprendido entre la L.A.V. y la L.R.O. se denomina Franja No Edificable (F.N.E.), y deberá mantenerse como espacio libre parquizado y forestado.

c) Las superficies comprendidas en el Área de Afectación Vial y las Franjas No Edificables deben ser tratadas como espacios verdes privados, parquizadas, y mantenidas como tales, integradas cuando corresponda, con los espacios bajo viaducto y los Centros Libres de Manzana.

d) Dentro de una franja de ochenta (80) metros contados a partir de la Línea de Afectación Vial (L.A.V.) todo paramento visible desde las autopistas debe ser tratado arquitectónicamente con igual jerarquía y calidad de materiales que las fachadas principales aunque se trate de muros medianeros o frentes interiores.

e) Los edificios existentes que remodelaren sus muros divisorios transformándolos en fachadas laterales mediante convenios de mancomunidad celebrados entre propietarios linderos, podrán ampliarse o remodelarse, aun cuando según estas normas el actual uso fuera "no conforme", pero con ajuste a las disposiciones del Título 4.

8. Se recomienda consultar a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, dependiente de la Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano, respecto a la conveniencia de realizar el trámite establecido por la normativa vigente por la Ley N° 6437, Ley de Catastro, relativo a la obligatoriedad de la Constitución del Estado Parcelario,

para la determinación de las líneas de afectación mencionadas en los puntos 6 y 7, por ser el Organismo Competente.

9. Se resalta que la edificación existente en la parcela fue construida con anterioridad a la ejecución de la autopista, por lo tanto, la normativa de aplicación al momento de su construcción no era la actualmente vigente. En caso de impulsar solicitud de obra nueva, ampliación o remodelación lo presentado deberá cumplir los parámetros de la normativa vigente al momento de su presentación.

10. Se aclara que la Unidad Funcional N° 47 se trata de una vivienda y se encuentra en la Planta Piso 9 del inmueble (plano MH-1993-1970), al contrafrente. La presente información surge de la consulta a la Parcela Digital Inteligente (PDI), administrada por la Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano.

11. Más allá de lo expresado no se ha podido constatar que el predio se encuentre afectado por alguna otra normativa o restricción.

12. Se aclara que esta Gerencia Operativa se ha expedido en virtud de la descripción de acciones que surgen de la estructura organizativa del Ministerio de Infraestructura del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme Decreto N° 265/25.

13. Se eleva para su conocimiento y fines que estime correspondan.

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.09.11 16:20:05 -03:00

Damian Ingrao
Gerente Operativo
D.G. PLANEAMIENTO URBANO
MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2025.09.11 16:20:06 -03:00



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

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Buenos Aires,

Referencia: S/ ANEXO V

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.