



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

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

Número:

Buenos Aires,

Referencia: Respuesta a NO-2022-24377358-GCABA-OGDAI

A: María Gracia Andía (OGDAI),

Con Copia A: Adriana Landazuri (DGIUR), MARCELA CASTRESANA (DGIUR),

De mi mayor consideración:

De mi mayor consideración:

At Maria Gracia Andía

ÓRGANO GARANTE DEL DERECHO AL ACCESO A LA INFORMACIÓN (LEY N° 5784)

S/ Respuesta a NO-2022-24377358-GCABA-OGDAI

Referencia: Traslado reclamo Ley 104 EX-2022-23383290-GCABA-OGDAI

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en mi carácter de Directora General de la Dirección General de Interpretación Urbanística en respuesta a la Nota NO-2022-24377358-GCABA-OGDAI, sobre reclamo interpuesto en EX-2022-23383290-GCABA-OGDAI el 28 de junio de 2022 contra la Dirección General de Interpretación Urbanística en los términos del artículo 32 de la Ley N°104 (t.c. Ley N° 6.347) en virtud de la solicitud de información tramitada bajo el expediente electrónico EX-2022- 18748821-GCAB-DGSOCAI, donde el reclamante manifiesta que *“pedí características de edificación de una manzana en particular y en especial de una parcela y contestaron con algo general sin prácticamente ningún detalle (solo la altura que se puede construir pero no la línea de frente interno por ejemplo)”*

Se hace saber que, mediante RE-2022-18749185-GCABA-DGSOCAI obrante en el EX-2022-18748821- -GCABA-DGSOCAI, el requirente solicitó: *“Quisiera saber cómo es la edificabilidad de la manzana, 033-031A, ya que se encuentra atravesada lateralmente por el viaducto elevado del tren San Martín, pero en los trazados de LFI en ciudad 3D consideran ese lado como calle/espacio público. También necesitamos confirmar si existe alguna afectación por este viaducto a la parcela 011, de esa manzana.”*

En virtud de ello, tomó intervención la Gerencia Operativa de Morfología Urbana mediante IF-2022-

22843713-GCABA-DGIUR, informando que:

“En respuesta a la solicitud efectuada, de acuerdo a datos obtenidos por Sistema de Parcela Digital Inteligente (PDI) y Sistema de Administración de Documentos Electrónicos (SADE), se informa que según plancheta Nro. 11 del Anexo IV del Código Urbanístico la dirección solicitada corresponde a la zonificación USAM, pudiendo alcanzar una altura sobre Línea Oficial (L.O.) de +17.20m (NPT) y el perfil edificable correspondiente según el art 6.3.1.

Asimismo, la manzana se encuentra afectada por el Art. 4.3.2. Afectación a Ensanche en Vías de Ferrocarril General San Martín y Domingo Faustino Sarmiento del Código Urbanístico, dejando aclarado que en los predios alcanzados por dicha afectación, solo se permitirá construir lo establecido en Artículo 4.3.1 del título 4 del cuerpo principal.

Cabe mencionar que en caso de Obra Nueva se deberá solicitar Fijación de Línea Oficial ante la Gerencia Operativa de Catastro Físico.

Continúa el informe citando los Artículos del Código Urbanístico mencionados:

“4.3.1. Inmuebles Afectados a Apertura o Ensanche En un predio afectado por apertura, ensanche, rectificación de vía pública, traza de autopistas urbanas o por línea de edificación particularizada, se pueden realizar obras de edificación en la fracción del predio comprendida entre la antigua y la nueva L.O., siempre que el propietario:

a) Renuncie al mayor valor originado por dichas obras y a reclamar al daño que eventualmente pueda causar su supresión.

b) Se comprometa a ejecutar o completar fachada y/o tejido morfológico conforme lo establecido en este Código, cuando la edificación afectada por la obra pública se demuela.

c) Limite la edificación a Planta Baja y Primer Piso.”

“4.3.2. Afectación a Ensanche en Vías de Ferrocarril General San Martín y Domingo Faustino Sarmiento Destínase a vía pública una franja de ancho mínimo igual a cuarenta y ocho (48) metros que comprende las actuales zonas de vías férreas que se desarrollan dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pertenecientes a las líneas General San Martín y Domingo Faustino Sarmiento, a determinar por el Organismo Competente en materia Catastral. En los tramos en los cuales se encuentra flanqueada por calles la zona de vías del Tren Argentino Gral. Urquiza se mantienen las Líneas Oficiales actuales. En los tramos restantes de dicha vía férrea, destínase a vía pública una franja determinada por el Organismo Competente en materia Catastral. En los predios de propiedad particular que resulten afectados por el trazado de las vías públicas establecidas, solo se permitirá construir si se cumplen las condiciones del artículo 4.3.1.”

“6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.).

La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de diecisiete metros con veinte centímetros (17,20m) con una altura de Planta Baja mínima de tres metros (3m), la cual no puede tener una cota inferior a cero en los primeros ocho metros (8m) de fondo contados desde la L.O. con excepción de rampas vehiculares y escaleras. El área edificable se encuentra limitada por L.O. y la L.F.I. En parcelas de esquina está definido por la L.O.E. En los casos de retiros obligatorios, estará definido por la L.E. Se puede edificar subsuelo según el artículo 6.6. del presente Código.”

Sin perjuicio de la transcripción, que se realiza para mayor información y amplitud en la respuesta, se hace saber que la citada normativa se encuentra disponible para su consulta y es de público acceso. Los Códigos

se encuentran digitalizados, pudiéndose acceder a los mismo mediante el siguiente link: <https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/normativa/codigos>

Dicho esto, esta Dirección General prestó conformidad con la información vertida, toda vez que, de acuerdo a lo solicitado originalmente por el requirente, la Gerencia Operativa mediante el citado informe, procedió a dar respuesta detallando los parámetros de edificabilidad en cuanto a altura y en cuanto a pisada. Por otro lado, se aclaró también que puede alcanzar una altura de 17,20 más perfil edificable comprendida entre la Línea Oficial (L.O.) y Línea de Frente Interno (L.F.I.).

Sin perjuicio de ello, se agrega que en caso de requerir mayor precisión o consultar sobre la edificabilidad, se deberá iniciar trámite de **certificado urbanístico** a través del sistema de TRÁMITES A DISTANCIA (T.A.D.), donde se deberá presentar el proyecto correspondiente y la documentación requerida, por ser aquel el medio idóneo que habilitará el análisis del proyecto por parte del área técnica, el que requiere un exhaustivo estudio respecto a la precisa parcela en cuestión, surgiendo de ello un acto administrativo dispositivo. Por lo tanto, la información solicitada resulta ser técnica, debido a que requiere un análisis particular y con un procedimiento diferente al recurrido para realizarla.

Por tal motivo, esta dirección **RATIFICA** la información vertida mediante EX-2022-23383290-GCABA-OGDAI, por considerar que se ha satisfecho la consulta iniciada por el ciudadano.

A efectos de mejor proveer, se acompaña como “Archivo de trabajo” **RE-2022-18749185-GCABA-DGSOCAI, IF-2022-22843713-GCABA-DGIUR e IF-2022-23192027-GCABA-SSGU.**

Sin otro particular, saluda a Ud. atentamente,

Sin otro particular saluda atte.