



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

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

Informe

Número: IF-2026-08364804-GCABA-DGPLUR

Buenos Aires, Miércoles 11 de Febrero de 2026

Referencia: s/ Consulta normativa vigente - Inmueble sito en la calle Av. La Plata N° 1115/17-UF 7. En respuesta a NO-2026-07996403-GCABA-DGADB

SRA DIRECTORA
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO

1. Por Nota NO-2026-07996403-GCABA-DGADB, la Dirección General de Administración de Bienes solicita informe si... *" el inmueble sito en la calle Av. La Plata N° 1115/17 identificado catastralmente como Circunscripción 6; Sección 40; Manzana 137; Parcela 11. Matricula F.R. 6-425/7.UF7, 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 7, Barrio de Parque Chacabuco.
3. La manzana de localización de la parcela en cuestión se encontraba afectada por la Ordenanza N° 33.387 del año 1977 (CPU) y su modificatoria Ordenanza N° 33.782, que aprobaban la traza de la Autopista 25 de Mayo (AU1). A la fecha dicha Autopista se encuentra materializada, aunque no se puede aseverar que las obras se encuentren concluidas, encontrándose derogada expresamente la citada Ordenanza N° 33.387, 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 11 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 el tejido, los usos del suelo y las cargas públicas resulta de aplicación el Código Urbanístico, Ley N° 6099 (B.O. N° 5526) y modificatorias Ley N° 6361 (B.O. N° 6020), Ley N° 6564 (B.O. N° 6469) y Ley N° 6776 (B.O. N° 7026).
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° 17, 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 Traza de vinculación entre la Avenida 9 de Julio y la Autopista Presidente Doctor Arturo Umberto Illia, y a seis (6) metros de la 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.

7.2.11.2.2. Morfología Edilicia: de acuerdo al caso

8. Se recomienda consultar a la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, dependiente de la Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano del Ministerio Jefatura de Gabinete, 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. Se trata de un edificio de Planta Baja más 6 pisos más 1 retiro más servicios. 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. Asimismo, el inmueble se encuentra incluido en los términos del párrafo 7.2.8.3.1 “Compromiso Ambiental en materia de la prevención del Riesgo Hídrico”, toda vez que está incluido en el Plano N° 7.2.8.3.1 Área de Prevención de Riesgo Hídrico. En tal sentido las obras nuevas cuya superficie sea de más de 200 m² y su altura máxima sea superior a 11,60 metros deben implementar la ralentización de conformidad al artículo 7.2.8.3.1.1 y la normativa de edificación que regule la materia.

11. Por último, se trata de una parcela ubicada en el Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS), donde se contempla

que para los edificios destinados al uso residencial será de aplicación una reducción de los Derechos de Delineación y Construcción del cincuenta por ciento (50%). (art. 7.2.13.1 del CUR).

12. Por lo expuesto, la parcela está afectada a la normativa del Código Urbanístico Ley N° 6099 y sus modificatorias, en los términos del Título 7 del Cuerpo Principal.

13. Se aclara que la Unidad Funcional N° 7 se encuentra en el segundo piso del inmueble (plano CFH-1635-1959), la presente información surge de la consulta a la Parcela Digital Inteligente (PDI), administrada por la Subsecretaría de Gestión y Desarrollo Urbano.

14. 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 Movilidad e Infraestructura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme Decreto N° 9/26.

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

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

Sin otro particular saluda atte.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.02.11 14:03:03 -03:00

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

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales
Date: 2026.02.11 14:03:03 -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

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

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.