

## ANEXO I NORMATIVA URBANÍSTICA

### 4.1.25 AE31 – Lomas de Núñez

1 AE31) Delimitación: Polígono delimitado por el eje de la calle Vedia, vías del FFCC Mitre, eje de la calle Vilela y eje de la calle Cuba hasta su intersección con el eje de la calle Vedia, según Plancheta de Edificabilidad y Usos y Plano N° 4.1.25.

### 2 AE31) Carácter:

Zona destinada al uso residencial con viviendas individuales y colectivas de densidad media – baja y altura limitada, que por su configuración topográfica presenta diferencias de nivel dentro de las manzanas y parcelas que la conforman.

3 AE31) Parcelamiento: No se admite la unificación y subdivisión parcelaria.

### 4 AE31) Cota de parcela y cota arquitectónica de barranca:

De acuerdo al artículo 3.1.2.2 del Código de Edificación.

5 AE31) Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, de perímetro semilibre y de perímetro libre de altura limitada.

### 5.1 AE31) Morfología edilicia:

a) Plano Límite: nueve metros (9 m) a contar desde la cota de la parcela o cota arquitectónica de barranca, con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m).

b) Perfil edificable: Por sobre la altura máxima, no se puede construir ningún nivel retirado. En este caso, la altura máxima coincidirá con el Plano Límite.

### c) Área edificable:

El área edificable se encuentra limitada por la L.E. y la L.F.I.

Línea de edificación:

Retiro de frente mínimo:

En parcelas intermedias 3 m.

En parcelas de esquina 3 m y 1 m desde las respectivas Líneas Oficiales.

El propietario podrá determinar las L.O. respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana: no es de aplicación el artículo 6.4.2.3., inciso d).

Subsuelo: se pueden edificar subsuelos hasta la Línea de Frente Interno.

No resulta de aplicación el artículo 6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad.

Cuando el/los edificios linderos se encuentren consolidados con parámetros superiores a los vigentes, sobre la Línea Oficial (L.O.) y/o posean una Línea de Edificación (L.E.) distinta a la establecida como retiro obligatorio se puede alcanzar dicha línea incorporando balcones/ terrazas, siempre y cuando la estructura portante se retire un mínimo de 1,50 m de la L.O.

### 6 AE31) Usos:

Se permiten los usos de suelo que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 3.3 para el Área de Baja Mixtura de Usos (1).

7 AE31) Protección Ambiental: Conjunto urbano singular con calidad ambiental formado por la barranca natural y su entorno.

Para los presentes casos, el nivel de cota arquitectónica de barranca, a determinar por el Organismo competente en materia catastral, debe ser acompañado por una consulta de prefactibilidad emitida por el Organismo competente en materia de Interpretación Urbanística y la intervención del organismo competente en Planeamiento Urbano, con el fin de preservar la calidad paisajística ambiental.

#### 7.1 AE31) Listado de inmuebles afectados

DIRECCIÓN	S-M-P
BESARES 2138/2142	029-031-004
RUIZ HUIDOBRO 2115/2119 - ARCOS 4202/4206	029-033-023
RAMALLO 2116	029-034-001b
O'HIGGINS 4090	029-044-032
RUIZ HUIDOBRO 2010/2012 ESQ. O'HIGGINS	029-045-001c
RUIZ HUIDOBRO 2016/2020	029-045-001e
RUIZ HUIDOBRO 2040	029-045-002a
BESARES 2081/2085	029-045-008k
BESARES 2071/2073	029-045-008l
BESARES 2063/2065	029-045-008m
BESARES 2037/2045	029-045-008n
CORREA 2002/2016 ESQ. O'HIGGINS	029-046-001b
CORREA 2026/2030	029-046-001c
O'HIGGINS 4280	029-046-001d
CORREA 2044/2050	029-046-002
CORREA 2074/2078	029-046-003
CORREA 2082/2084	029-046-004
CORREA 2088	029-046-005a
ARCOS 4287	029-046-006
O'HIGGINS 4214	029-046-017a
O'HIGGINS 4220/4228	029-046-018b
O'HIGGINS 4254/4258	029-046-020a
RAMALLO 2010	029-047-002
RAMALLO 2044/2046	029-047-003
RAMALLO 2050	029-047-004
RAMALLO 2060	029-047-005
CORREA 2083	029-047-017
CORREA 2051/2053	029-047-019
CORREA 2033/2035	029-047-020
O'HIGGINS 4332/4336	029-047-024
O'HIGGINS 4342/4344	029-047-025
O'HIGGINS 4366/4368	029-047-027
ARCOS 4469/4473	029-048-008
ARCOS 4449	029-048-010
RAMALLO 2065	029-048-015
RAMALLO 2041/2045	029-048-016
RAMALLO 2023/2027	029-048-017a
O' HIGGINS 4446/4452/4470 y ARIAS 2036	029-048-021a
O' HIGGINS 4480/4488	029-048-024
O' HIGGINS 4556/4558/4560	029-049-006
PICO 2050	029-050-004
O' HIGGINS 4650/4654	029-050-020c

VEDIA 2048	029-051-005
VEDIA 2058	029-051-006
O' HIGGINS 4728	029-051-021a
O' HIGGINS 4345/4349	029-060-012
PICO 1920/1918	029-063-002a
DEHEZA 1947/1955	029-063-016a
GRECIA 4636/4640	029-063-019
GRECIA 4650	029-063-020
GRECIA 4668	029-063-021
GRECIA 4680	029-063-022a
GRECIA 4770	029-064-017
GRECIA 4786	029-064-018

#### 7.2 AE31) Espacios libres parquizados

Los propietarios de parcelas en las cuales se hallen ejemplares conspicuos de árboles y arbustos, en el espacio libre de manzana y/o retiros obligatorios, deben proveer a su conservación pudiendo requerir a esos efectos el asesoramiento del organismo competente en materia de arbolado público.

#### 8. AE31)

El Organismo Competente, previo al Dictamen del Consejo, requerirá al Consejo Consultivo de la Comuna correspondiente a la ubicación del inmueble, un informe no vinculante en relación a las peticiones que reciba con referencia a la aplicación de estas normas, debiendo pronunciarse al respecto en un plazo de quince (15) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones.



**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"

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** ANEXO I

---

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