



PROYECTO DE LEY
MODIFICACIÓN DE LA LEY 6.099
NUEVO RÉGIMEN DE ALTURAS PARA EL AE27 – 9 DE JULIO

Artículo 1°.- Sustitúyese el artículo 4.1.21 "AE27 - 9 de Julio" del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" de la Ley 6.099 y sus modificatorias, por el siguiente texto:

"4.1.21 AE27 - 9 de Julio

1 AE27) Delimitación: parcelas frentistas a las calles Cerrito, Carlos Pellegrini, Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas del Libertador y Belgrano.

2 AE27) Carácter: la superficie máxima edificable se determinará conforme al área edificable correspondiente al área, los usos admitidos y las alturas establecidas en el presente artículo. Donde se admita el basamento, éste se regirá por las normas del corredor en cuanto a la volumetría permitida. No será de aplicación el control morfológico F.O.T. Las alturas fijas establecidas en el presente artículo estarán referidas a un plano de comparación cuya cota será suministrada por el organismo competente en materia catastral.

3 AE27) Alturas por tramos:

a) En el tramo comprendido entre la Avenida del Libertador y la Avenida Córdoba, para las parcelas frentistas a las calles Cerrito, Carlos Pellegrini, se admitirá una Altura Fija máxima de setenta (70) metros sobre Línea Oficial.

b) En el tramo comprendido entre la Avenida Córdoba y la Avenida Belgrano, para las parcelas frentistas a las calles Cerrito, Carlos Pellegrini, Lima y Bernardo de Irigoyen, se admitirá una Altura Fija máxima de sesenta (60) metros sobre Línea Oficial.

4 AE27) Salientes y voladizos: No se podrá generar salientes y/o voladizos por fuera de la Línea Oficial (LO)."

Artículo 2°.- Sustitúyense las piezas gráficas del Anexo III "Atlas" de la Ley 6.099 correspondientes al área AE27 - 9 de Julio, identificadas como planos N° 4.1.21 a), a'), b), b'), c), c'), d), d'), e), e') y f), por el Anexo I que forma parte integrante de la presente ley.

Artículo 3°.- Sustitúyense, en lo pertinente, las piezas gráficas del Anexo IV "Planchetas de Edificabilidad y Usos" de la Ley 6.099 correspondientes al área AE27 - 9 de Julio, por el Anexo II que forma parte integrante de la presente ley.

Artículo 4°.- Las disposiciones de la presente ley no serán de aplicación a los inmuebles catalogados o sujetos a protección patrimonial conforme al Código Urbanístico y demás normativa vigente aplicable.

Artículo 5°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

El presente proyecto tiene por objeto modificar la Ley 6.099, que aprobó el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y sus anexos, a fin de establecer un nuevo régimen de alturas para el AE27 - 9 de Julio, una de las áreas urbanas de mayor centralidad, accesibilidad e intensidad funcional de la Ciudad.

El corredor de la Avenida 9 de Julio posee hoy un régimen especial previsto en el artículo 4.1.21 AE27 - 9 de Julio, que comprende las parcelas frentistas a Cerrito, Carlos Pellegrini, Lima y Bernardo de Irigoyen entre las Avenidas del Libertador y Belgrano. El texto vigente determina la superficie máxima edificable en función de la altura permitida y del área edificable fijadas en los planos correspondientes, y reconoce en determinados sectores del área la posibilidad de mayores alturas. Ello demuestra que el corredor no responde a una lógica uniforme e inmutable, sino a decisiones normativas específicas de ordenamiento urbano.

La reforma propuesta parte de una premisa clara: allí donde la Ciudad ya cuenta con infraestructura, conectividad, transporte, equipamiento, espacio público de escala metropolitana y fuerte centralidad, corresponde habilitar una mayor intensidad edificatoria. La Avenida 9 de Julio reúne esas condiciones de manera evidente. Mantener topes de altura restrictivos en un eje de esta jerarquía implica desalentar la renovación edilicia, reducir la capacidad de absorción de inversión privada y desaprovechar uno de los suelos urbanos más estratégicos de Buenos Aires.

Por ello, el proyecto propone un esquema de alturas por tramos, que admite una Altura Fija máxima de setenta (70) metros sobre Línea Oficial en los sectores de mayor aptitud del corredor y una Altura Fija máxima de sesenta (60) metros en el resto del área. Se trata de un criterio de densificación focalizada, dirigido a reforzar la capacidad del eje para consolidarse como corredor urbano intensivo, moderno y compatible con mayores niveles de actividad residencial, comercial, profesional, hotelera y de usos mixtos.

Asimismo, el proyecto incorpora expresamente una cláusula de protección patrimonial de alcance claro y acotado. Las disposiciones sobre alturas previstas para el AE27 no serán de aplicación a los inmuebles sujetos a protección patrimonial conforme al Código Urbanístico y sus anexos. En esos casos, continuará resultando aplicable la normativa vigente correspondiente a cada inmueble. De este modo, la reforma introduce un nuevo régimen de alturas para el corredor sin modificar, sustituir ni superponer las reglas específicas de protección patrimonial vigentes.

Desde el punto de vista jurídico-institucional, corresponde recordar que las modificaciones al Código Urbanístico deben tramitar por el procedimiento de doble lectura, conforme al régimen constitucional de la Ciudad y a las reglas específicas



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

del propio Código. Ello asegura una discusión pública reforzada respecto de decisiones de planeamiento urbano estructural como la aquí propuesta.

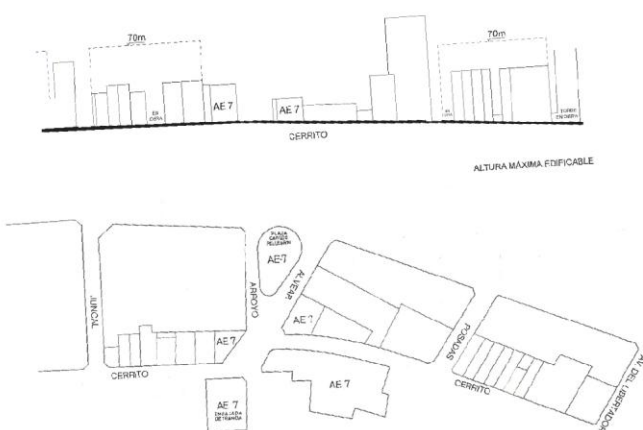
La presente iniciativa se inscribe en una visión que prioriza la desregulación inteligente, la ampliación de la oferta urbana, el incentivo a la inversión y la remoción de obstáculos normativos que hoy bloquean el desarrollo en sectores con plena capacidad de soporte.

El posicionamiento de La Libertad Avanza en esta temática es clara: la Ciudad debe abandonar una lógica restrictiva que impide crecer allí donde existen condiciones objetivas para hacerlo. Donde hay infraestructura, demanda y centralidad, el rol del Estado debe ser ordenar y habilitar, no inmovilizar.

Por todo lo expuesto, se propicia la aprobación del presente proyecto de ley.

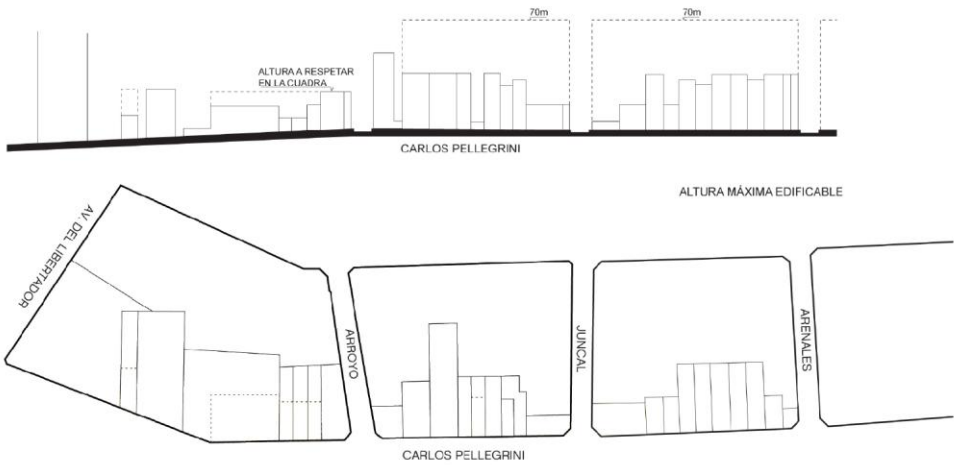
ANEXO GRÁFICO
PIEZAS GRÁFICAS - AE27 9 DE JULIO

LÁMINA 1



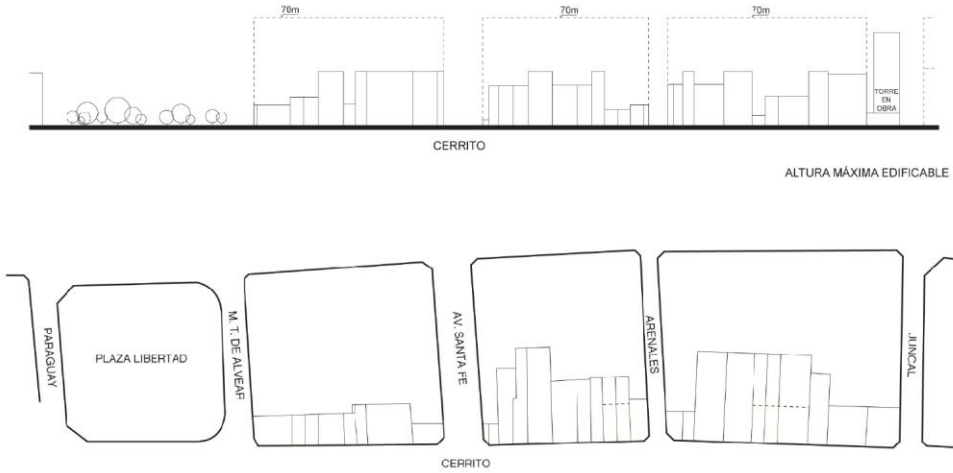
"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

LÁMINA 2



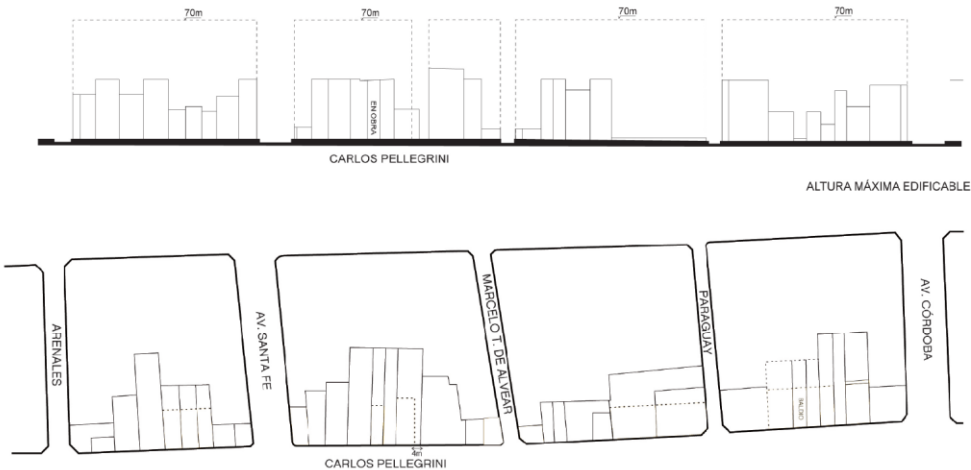
"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

LÁMINA 3



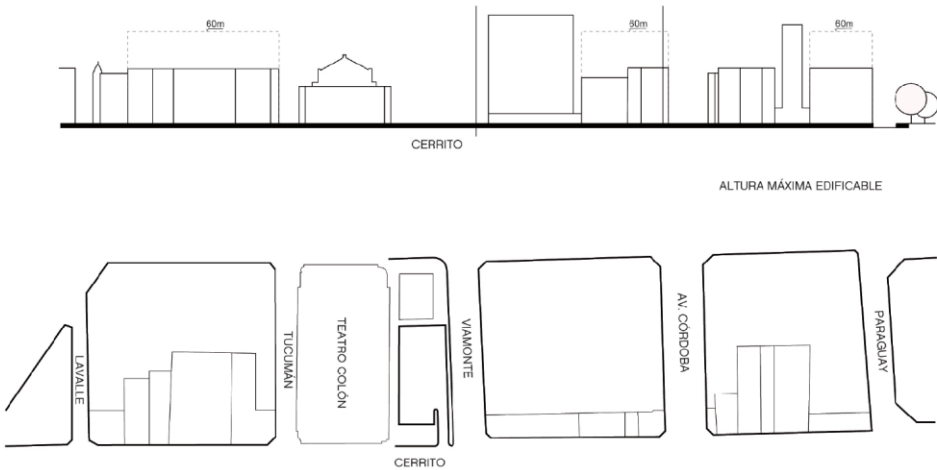
"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

LÁMINA 4



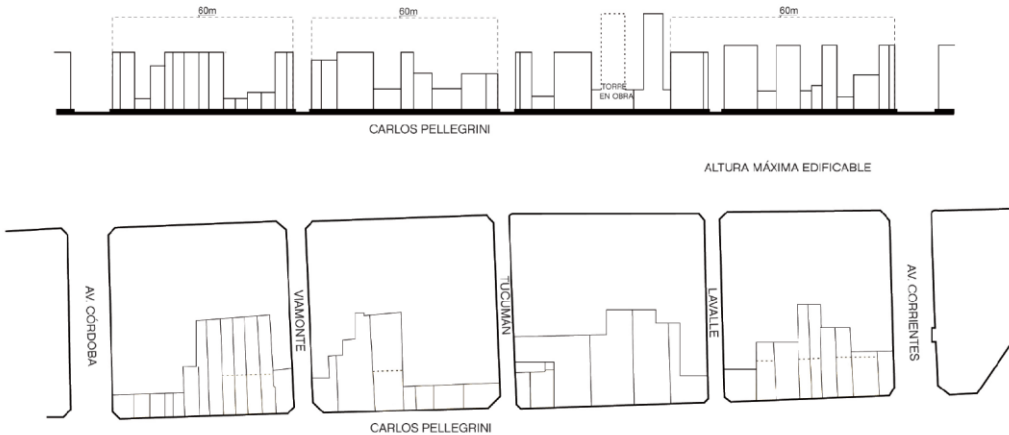
"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

LÁMINA 5



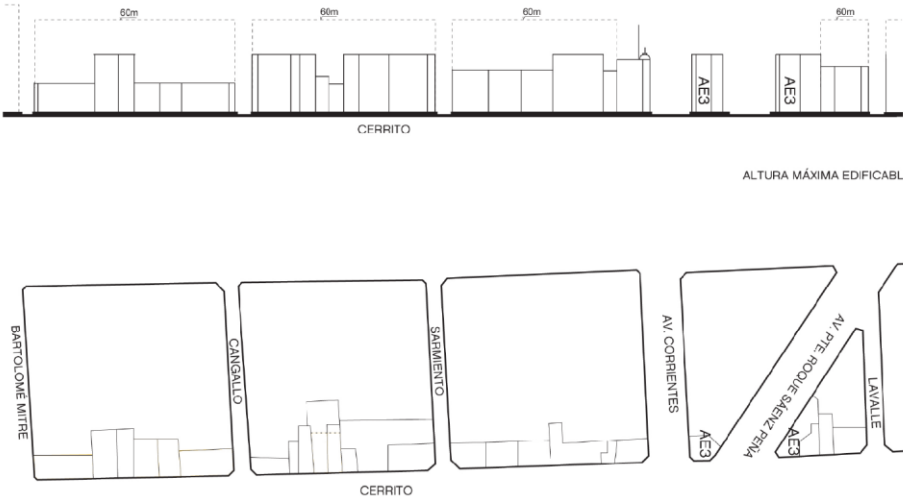
"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

LÁMINA 6



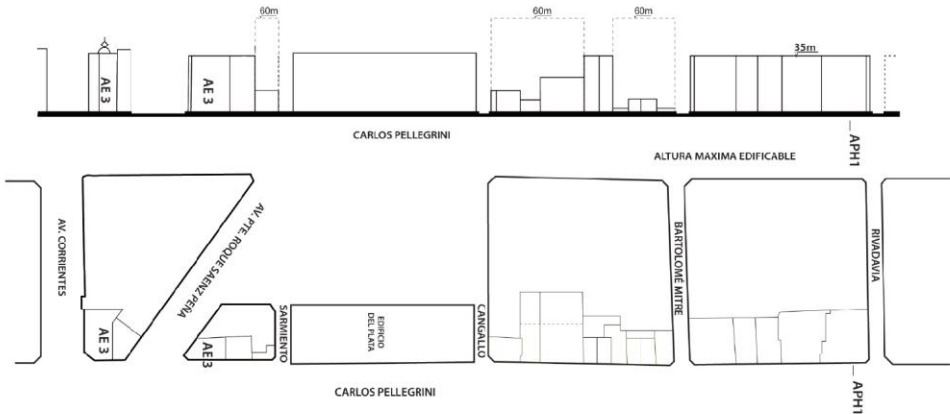
"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

LÁMINA 7



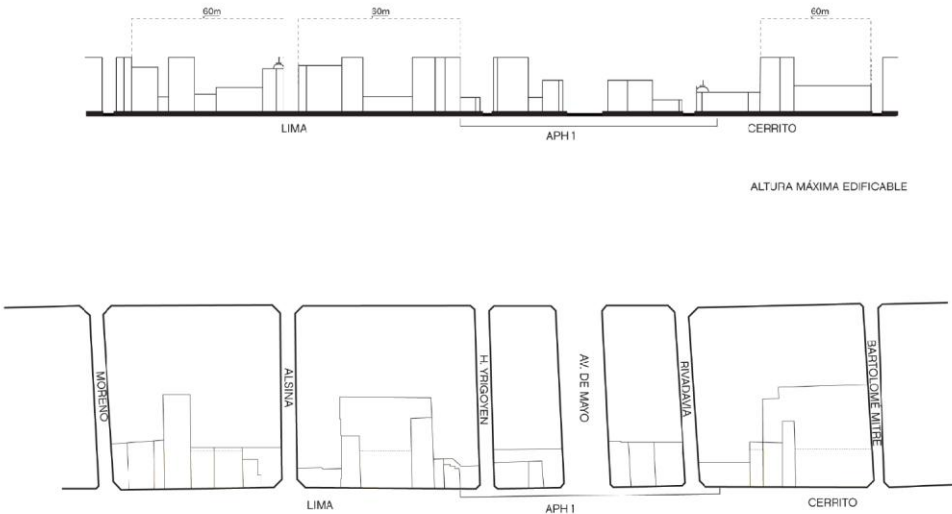
"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

LÁMINA 8



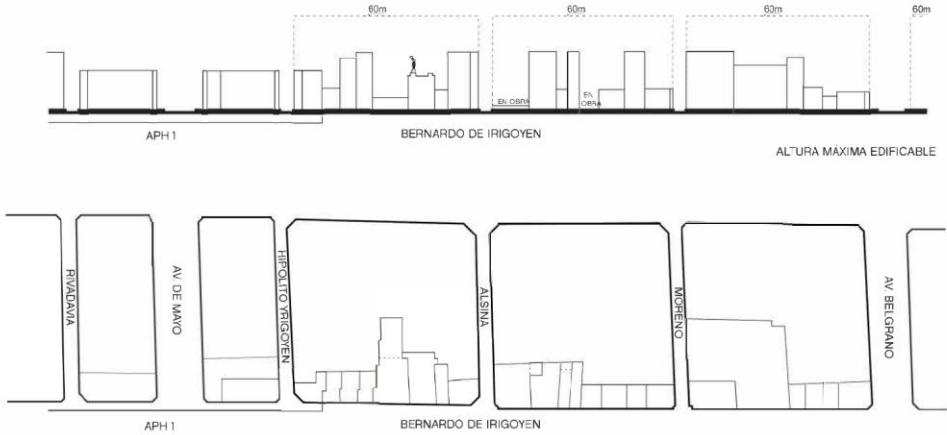
"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

LÁMINA 9



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

LÁMINA 10



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

LÁMINA 11

