

LEY DEL GCBA N° 4477

Buenos Aires, 20 de diciembre de 2012.

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1º.- Desaféctese del distrito de zonificación Urbanización Futura-UF del Código de Planeamiento Urbano al polígono delimitado por el eje de la calle Donato Álvarez, eje de la calle Bacacay, por éste hasta la línea divisoria de la manzana 40 y manzana 39b Sección 57 Circunscripción 5, por ésta hasta la línea divisoria de las Manzana 50 y Manzana 39b Circunscripción 5, por ésta hasta el eje de la calle O. V. Andrade, por éste hasta su intersección con la línea divisoria de la Fracción J y la Fracción I de la Manzana 39b Sección 57 Circunscripción 5, por ésta continua hasta la línea divisoria de la Fracción J y Fracción E Manzana 39b Circunscripción 5, por ésta continuando por la línea divisoria entre el distrito E4-57 y la Fracción I Manzana 39b Sección 57 Circunscripción 5, por éste hasta el eje de la calle Martín de Gainza, por éste y su prolongación virtual hasta la línea divisoria de la Manzana 39b con las Manzanas 101 y 38b Sección 57 Circunscripción 5 hasta la línea divisoria de la Parcela 65b Manzana 38 b con la Fracción A de la Manzana 38b Sección 57 Circunscripción 5 hasta el eje de la calle Yermal, por éste hasta la línea divisoria de la Fracción A Manzana 38b con la Parcela 12 de la Manzana 38b Sección 57 Circunscripción 5, por ésta hasta la línea divisoria de la Manzana 39b con las Manzanas 38b y 38a Sección 57 Circunscripción 5, por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Donato Álvarez.

Art. 2º.- Desaféctense del distrito de zonificación Urbanización Futura-UF del Código de Planeamiento Urbano las Fracciones C y H de la Manzana 64A Sección 95 Circunscripción 1.

Art. 3º.- Desaféctese del distrito de zonificación Urbanización Futura-UF del Código de Planeamiento Urbano al polígono delimitado por el eje de la Av. Juan B. Justo, entre el eje de la calle Paraguay y el eje de la calle Honduras, continuando por éste hasta el eje de la calle Darwin, por éste y su prolongación virtual hasta el eje de la calle Niceto Vega, por éste hasta el eje de la calle Darwin, continuando por la línea divisoria de la Manzana 22 y la Manzana 21 Sección 19 Circunscripción 18, continuando por el eje de la calle Atacalco, por éste hasta la línea divisoria de la Manzana 56 y Manzana 55 Sección 19 Circunscripción 18, por éste hasta el eje de la calle Costa Rica, por éste hasta el eje de la calle Godoy Cruz, por éste hasta el eje de la Av. Santa Fe y por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Juan B. Justo.

Art. 4º.- Aféctase a Distrito U, Urbanización Determinada del Código de Planeamiento Urbano, número correlativo a designar a los desarrollos denominados Nuevo Caballito, a las áreas identificadas en el Artículo 1º de la presente; Nuevo Liniers al sector identificado en el Artículo 2º de la presente, y Nuevo Palermo a las áreas nominadas en el Artículo 3º de la presente.

Art. 5º.- Apruébense las Normas urbanísticas para el Distrito U, Urbanización Determinada, número correlativo a designar del Código de Planeamiento Urbano al desarrollo denominado Nuevo Caballito que como Anexo I forma parte de la presente

Art. 6º.- Apruébense las Normas urbanísticas para el Distrito U, Urbanización Determinada, número correlativo a designar del Código de Planeamiento Urbano al desarrollo denominado Nuevo Liniers, que como Anexo II forma parte de la presente

Art. 7º.- Apruébense las Normas urbanísticas para el Distrito U, Urbanización Determinada, número correlativo a designar del Código de Planeamiento Urbano al desarrollo denominado Nuevo Palermo I que como Anexo III forma parte de la presente.

Art. 8º.- Desaféctanse de sus respectivos distritos de zonificación las áreas desafectadas al uso ferroviario, propiedad del Estado Nacional, comprendidas en el polígono: Av. Juan B. Justo, Santa Fe, Godoy Cruz y Paraguay.

Art. 9º.- Aféctase al Distrito E3 - Equipamiento Local, según lo prescripto por el párrafo 5.4.3.3 del Código de Planeamiento Urbano, a las áreas identificadas en el Artículo 8º de la presente, desarrollo denominado Nuevo Palermo II, conforme a las normas urbanísticas detalladas en el Anexo IV.

Art. 10.- La normativa morfológica reconoce las características diferenciales de cada zona urbana según sus rasgos locales específicos. Por lo tanto las edificaciones que se desarrollen en la superficie sujeta a privatización consideraran las dimensiones morfológicas particulares de las zonas componentes del sector y de acuerdo a la caracterización del barrio y respetando los edificios y/o áreas de valor patrimonial.

El tejido edilicio parcelario se define de acuerdo a criterios morfológicos y según los usos, contemplando a la manzana y a la cuadra como unidades primarias de configuración del tejido urbano.

La normativa surge de las siluetas correspondientes a cada una de las Playas ferroviarias y sus entornos de acuerdo a los gráficos obrantes en el Anexo I y II

La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

Art. 11.- La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Una edificación de 10 m² cada 1 m² de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de 500 m. desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada).
- Una distancia máxima de 350 m. desde cualquier punto hasta un espacio verde público.
- Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada 250 m., siendo 750 m. el mínimo para arterias de uso vehicular
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares
- Una distancia máxima de 650 m. desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura

- Un desarrollo edilicio con menos de 2 pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de 20 árboles por cuadra de entre 90 y 130 m. de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de 20%
- Un mínimo de 10% de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar)
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de 75% / 25% de destinos residencial / no residencial
- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al 45% del área total de la propuesta

La evaluación de los indicadores corresponderá a la autoridad de aplicación.

Art. 12. EQUIPAMIENTOS DE SUSTENTABILIDAD SOCIAL

La propuesta urbanística deberá contemplar el desarrollo de equipamientos de sustentabilidad social acordes con el desarrollo residencial y en concordancia con las características sociodemográficas tanto de los nuevos habitantes como del entorno. Se deberá considerar una superficie de reserva para el desarrollo de equipamientos públicos de escala comunal.

Art. 13.- CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD EDILICIA

La materialización de la propuesta urbanística deberá incorporar los siguientes criterios de sustentabilidad urbana y edilicia.

- *Proceso integrado de diseño:* El proceso integrado de diseño se constituirá desde un enfoque holístico, que aborde la interacción de los componentes edilicios y urbanos con su contexto ambiental, natural y construido para optimizar su rendimiento global. Este proceso deberá integrar soluciones que satisfagan a varios elementos de diseño y objetivos, como la funcionalidad y facilidad de construcción, el control de costos, promoviendo el uso eficiente, la conservación de recursos y reducción de impactos ambientales.
- *Enfoque sustentable en el diseño edilicio:* Los edificios a construir requieren alcanzar estándares de ecoeficiencia optimizables durante su ciclo de vida, como resultado de la sinergia entre las estrategias de diseño sustentable y las buenas prácticas incorporadas desde un estadio temprano del proceso proyectual.
- *Relación ecológica entre el sitio y las propuestas de planeamiento y diseño urbano:* La evaluación y el inventario de las condiciones del sitio deben considerar la conexión del sitio con su entorno construido, acceso solar, vegetación existente y potencial, condiciones del suelo y patrones de drenaje del sitio, y microclima. Deberá adaptarse el diseño de la edificación y del espacio urbano a las características existentes del sitio, aprovechando sus ventajas o mitigando los factores menos favorables.
- *Adaptabilidad, flexibilidad y durabilidad:* En el diseño edilicio y del espacio urbano deberá considerarse la maximización de su vida útil y la flexibilidad para adecuarse a nuevos usos o destinos.
- *Reducir, Reutilizar y Reciclar:* Se aplicarán criterios proyectuales tendientes a promover la conservación de los recursos naturales al maximizar la cantidad de materiales reciclados y la reducción de la producción de residuos de obra.
- *Reducir el costo y el impacto ambiental en el ciclo de vida:* Las evaluaciones financieras deben considerar los costos durante todo el ciclo de vida incorporando a la inversión inicial, el costo de operación, mantenimiento, reparación y de reemplazo

de componentes y sistemas, la financiación de los costos, tasas de interés y la inflación.

Para lo cual las estrategias de diseño urbano y edificio deberán incorporar criterios de diseño bioclimático (asoleamiento, calidad del aire interior, confort térmico, iluminación natural, ventilación natural), gestión eficiente de la energía, gestión eficiente del agua, gestión de los materiales de construcción (materiales de bajo impacto ambiental), gestión de los residuos y gestión sustentable del espacio urbano (conservación de la biodiversidad, habitabilidad térmica, sistemas de drenaje sustentable, mejora de la permeabilidad del suelo, materiales de bajo impacto ambiental).

Las estrategias proyectuales deberán enmarcarse en las normas de edificación sustentable vigentes al momento de sanción de la materialización del presente Proyecto, y de no existir normativas específicas se aplicarán las normas IRAM específicas para la temática.

Art. 14.- El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar ante la Dirección de Catastro del GCBA, para su Registro, el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con los Art. 3.1.1 y 3.1.2 del Código de Planeamiento Urbano. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario y centros de transbordo de la que se destine al desarrollo urbano motivo de la presente ley. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el 65% para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Art. 15.- Autorízase al Poder Ejecutivo a suscribir Convenios Urbanísticos con las Entidades y/o Asociaciones que correspondan, con el objeto de asegurar la accesibilidad y la conectividad del entorno circundante con el desarrollo urbano previsto en las Playas de Estaciones Caballito, Liniers y Palermo e identificados en el Artículo 1º, 2º y 3º respectivamente a través de las cesiones, y/o servidumbres de paso y/o permisos de uso, y la realización de todas aquellas obras necesarias que garanticen la integración urbana del emprendimiento, así como respecto a las condiciones paisajísticas de entrega del 65% de la superficie total para uso y utilidad pública transferible al dominio de la Ciudad.

Art. 16.- Los desarrolladores se comprometen a realizar a su costo las obras de "Apertura de Calles", "Parques Públicos" y "Equipamientos" en el/los emprendimiento/s en un todo de acuerdo a las pautas y condiciones de realización de la obra conforme a los requerimientos que especifique el GCBA. La distribución de los espacios verdes resultantes de la aplicación del artículo 3.1.2 del Código de Planeamiento Urbano, deberá ser realizada de forma tal de asegurar la generación de dichos espacios bordeando los predios a desarrollar, y que sirvan como espacios verdes públicos a los barrios circundantes.

Art. 17.- Sin perjuicio del cumplimiento de las obras detalladas en el Artículo 14 de la presente, los desarrolladores deben concluir en forma definitiva, total y completa la infraestructura urbana dentro de los 24 meses corridos contados desde el registro del plano de Mensura y Fraccionamiento. El incumplimiento de esta obligación que fuere imputable al desarrollador dará derecho a los organismos competentes del

Gobierno de la Ciudad para tomar posesión de las obras y concluir las por administración o por un tercero a costa del desarrollador.

Art. 18.- Los espacios verdes públicos se proyectarán asegurando que la *continuidad* de los mismos no sea interrumpida, integrándolos en una concepción de parque lineal que permita también su uso como recorrido peatonal activo.

Art. 19.- La autoridad competente deberá preservar las superficies necesarias para asegurar la materialización de los viaductos y/ o soterramiento de las líneas ferroviarias que oportunamente se proyecten como instancia superadora del actual trazado a nivel.

Art. 20. Encomiéndose al Poder Ejecutivo a la incorporación en el Código de Planeamiento Urbano de las normas que como Anexo I y II forman parte de la presente. Modifíquense la Planchetas 7, 16, 20 y 31

Art. 21.- Las autoridades de las juntas comunales serán convocados para participar como observadores en cada uno de los concursos de proyectos que se originen a partir de la sanción de la presente.

Cláusula Transitoria.- La presente Ley se tornará operativa una vez que el Estado nacional notifique a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el acto administrativo por el cual se transfiera el dominio de la superficie destinada para el uso y utilidad pública dispuesta en los artículos 14 y 15 de la presente.

Art. 22.- Comuníquese, etc.

CRISTIAN RITONDO
CARLOS SERAFIN PEREZ

1. **LEY 4477**
2. ES COPIA

Pablo Javier Schillagi
Director de Procedimiento
Parlamentario

Anexo I

“5.....Nº (a designar) DISTRITO U Nº (a designar) Playa Caballito.

1. CARÁCTER

Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo Territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable

2. DELIMITACION

Según zonificación

3. PARCELAMIENTO

Cumple con la sección 3 del Código de Planeamiento Urbano

4. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ESPACIO PÚBLICO

4.1. En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de Escala Barrial y a Escala Urbana.

5. Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 Capacidad constructiva

| | Área (m2) | | % | | Sup. Edificable total (m2) |
|-----------------|---------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| | Destino edif. | A ceder EP | Edificable | A ceder EP | |
| Nuevo Caballito | 69249 | 128606 | 35 | 65 | 155.000 |

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/- 0,00 m.

5.2 Tejido Edilicio

Área Residencial con economías de aglomeración diversificadas:
Plano límite horizontal 24 m.

6. USOS

En este distrito resultará de aplicación lo normado para el R2all En este distrito no se admitirá la localización de equipamientos generales; como así tampoco aquellos usos del agrupamiento Cultura, Culto y Esparcimiento Clase V Locales de Diversión del Cuadro de Usos 5.2.1. a).

Los usos industriales serán referenciados con Numeral "C".

6.1 USOS REQUERIDOS

Estacionamiento, Carga y Descarga de las Actividades Principales.

Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

Anexo II

"5.....Nº (a designar) DISTRITO U Nº (a designar) Ex Playa Ferroviaria Liniers.

1. CARÁCTER

Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo Territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable

2. DELIMITACION

Según zonificación

3. PARCELAMIENTO

Cumple con la sección 3 del Código de Planeamiento Urbano

4. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ESPACIO PÚBLICO

4.1. En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de Escala Barrial y a Escala Urbana.

5. Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 Capacidad constructiva

| | Área (m2) | | % | | Sup. Edificable total (m2) |
|---------------|---------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| | Destino edif. | A ceder EP | Edificable | A ceder EP | |
| Nuevo Liniers | 103186 | 191631 | 35 | 65 | 175.000 |

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/- 0,00 m.

5.2 Tejido Edilicio

Área Residencial con economías de aglomeración diversificadas:

80% de la superficie sujeta a privatización: Plano límite horizontal 24 m.

20% de la superficie sujeta a privatización: Plano límite horizontal 39 m.

Área Protección Patrimonial: de acuerdo a protección aplicable, según leyes 626 y 1746.

6. USOS

En este distrito resultará de aplicación lo normado para el R2a2II

En este distrito no se admitirá la localización de equipamientos generales.

Los usos industriales serán referenciados con Numeral "C".

Área de Protección Patrimonial: será de aplicación lo normado para el Distrito C3II

6.1 USOS REQUERIDOS

Estacionamiento, Carga y Descarga de las Actividades Principales.

Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

Anexo III

"5.....Nº (a designar) DISTRITO U Nº (a designar) Ex Playa Ferroviaria PALERMO

1. CARÁCTER

Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo Territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable

2. DELIMITACIÓN

Según zonificación

3. PARCELAMIENTO

Cumple con la sección 3 del Código de Planeamiento Urbano

4. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ESPACIO PÚBLICO

4.1. En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de Escala Barrial y a Escala Urbana.

5. Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 Capacidad constructiva

| | Área (m2) | | % | | Sup. Edificable total (m2) |
|-----------------|---------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| | Destino edif. | A ceder EP | Edificable | A ceder EP | |
| Nuevo Palermo I | 37630 | 69884 | 35 | 65 | 99.000 |

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/- 0,00 m.

5.2 Tejido Edilicio

Área Residencial con economías de aglomeración diversificadas:

- Manzanas frentistas a J.B.Justo: Plano límite horizontal 50 m.
- Manzanas frentistas a Godoy Cruz: Plano límite horizontal 31 m.

Área equipamiento: según Convenio Urbanístico "Polo Científico y Tecnológico- Predio Ex Bodegas Giol y Ex Bodegas Santa Ana".

6. USOS

En este distrito resultará de aplicación lo normado para el R2all

En este distrito no se admitirá la localización de equipamientos generales del Cuadro de Usos 5.2.1.a).

En relación a los usos industriales, los mismos quedan referenciados con el numeral "C".

6.1 USOS REQUERIDOS

Estacionamiento, Carga y Descarga de las Actividades Principales.

En el caso de la carga y descarga queda prohibido el acceso de camiones por la Av. Santa Fe o por la calle Godoy Cruz.

Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

Anexo IV

DISTRITO E3 – EQUIPAMIENTO LOCAL

1. CARÁCTER:

Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas, que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.

2. DELIMITACIÓN:

Avenida Juan B Justo, avenida Santa Fe, calle Godoy Cruz y calle Paraguay

3. PARCELAMIENTO:

Cumplirá con las condiciones generales de la Sección 3.

4. TIPOLOGÍA EDILICIA:

Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Basamento y edificios entre medianeras

Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela. En el caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50m.

5. Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 Capacidad constructiva

| | sup parcela | Área (m2) | | % | | Sup. Edificable total (m2) |
|------------------|-------------|---------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| | | Destino edif. | A ceder EP | Edificable | A ceder EP | |
| Nuevo Palermo II | 35.876 | 12.557 | 23.319 | 35,00 | 65,00 | 115.000 |

5.2 Tejido Edilicio

Área de equipamiento destinada al uso local

Manzanas frentistas a J. B. Justo: Plano límite horizontal 50 m.

Manzanas frentistas a Godoy Cruz: Plano límite horizontal 31 m.

Área Protección Patrimonial: de acuerdo a protección aplicable. Obligación de protección el bajo viaducto ferroviario y su estructura portante.

6. USOS:

Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.

7. OBSERVACIONES:

7.1 Cuando exista en la parcela un uso que incluya depósito o tanques de inflamables, solo se admitirá en la misma una vivienda como uso complementario, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación establecidas en la Sección 4.