



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

**Texto Definitivo**

**LEY**

**(Aprobación inicial conforme a los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad)**

Artículo 1°.- 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 calle Paraguay y por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Juan B. Justo.

Artículo 2°.- Aféctese el polígono descrito en el artículo 1° al distrito de zonificación U N° (a designar) Palermo, del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 3°.- Incorpórase el Parágrafo 5.4.6 (N° a designar) Distrito U N° (a designar) Palermo, al Código de Planeamiento Urbano, que obra en el Anexo I y que forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 4°.- Incorpórase el Plano 5.4.6 (N° a designar) Distrito U N° (a designar) Palermo, al Atlas del Código de Planeamiento Urbano, que obra en el Anexo II y que forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 5°.- 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 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.

Artículo 6°.- Aféctese el polígono descrito en el artículo 5° al distrito de zonificación U N° (a designar) Caballito del Código de Planeamiento Urbano.



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

Artículo 7°.- Incorpórase el Parágrafo 5.4.6. N° (a designar) Distrito U N° (a designar) Caballito, al Código de Planeamiento Urbano, que obra en el Anexo III y que forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 8°.- Incorpórase el Plano 5.4.6. N° (a designar) Distrito U N° (a designar) Caballito, al Código de Planeamiento Urbano, que obra en el Anexo IV y que forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 9°.- 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.

Artículo 10°.- Aféctense las fracciones descriptas en el artículo 9° al distrito de zonificación U N° (a designar) Liniers del Código de Planeamiento Urbano.

Artículo 11°.- Incorpórase el Parágrafo 5.4.6. N° (a designar) Distrito U N° (a designar) Liniers, al Código de Planeamiento Urbano, que obra en el Anexo V y que forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 12°.- Incorpórase el Plano 5.4.6. N° (a designar) Distrito U N° (a designar) Liniers, al Atlas Código de Planeamiento Urbano, que obra en el Anexo VI y que forma parte integrante de la presente Ley.

Artículo 13°.- El Estado Nacional deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano, parágrafo 3.1.2: “Proporción de terreno destinado a uso y utilidad pública” el cual establece: “En el Parcelamiento de tierras del Estado Nacional sujetas a privatización o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la ciudad...”.

Artículo 14°.- Todo proyecto de obra que se presente en el marco del desarrollo urbanístico de las zonas delimitadas en la presente Ley, deberá abonar previo al comienzo de las obras, los costos proporcionales en los cuales el Estado de la Ciudad incurriere para la apertura de calles y construcción de los espacios públicos.

Artículo 15°.- Encomiéndase al Poder Ejecutivo la modificación de las plancheta N° 12, N°7, N° 16 y N° 21 del Plano de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano, según lo expresado en los artículos precedentes.

Artículo 16°.- Encomiéndase al Poder Ejecutivo que confeccione, a propuesta del propietario de los predios, y en un plazo no mayor a los 30 días corridos a contar desde la presentación de la misma, los planos de subdivisión parcelaria.

Artículo 17°.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

**ANEXO I**

**Distrito de zonificación U N° (a designar) Palermo**

**1) Delimitación:** Corresponde al área delimitada 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 hasta el eje de la calle Coronel Niceto Vega, por éste hasta la intersección con el eje de la Av. Juan B. Justo por éste 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 calle Paraguay y por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Juan B. Justo según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6. N° (a designar).

**2) Carácter:** Área de interés urbano destinada a la generación de un Parque Público de la Ciudad de Buenos Aires, admitiéndose áreas residenciales, comerciales y equipamiento.

**3) Zonificación:** El distrito U N° (a designar) se divide en tres zonas según su carácter predominante, graficadas en el Plano N° 5.4.6 N° (a designar).

**Zona 1 - Urbanización Parque**

**Zona 2 - Área Residencial**

**Zona 3 – Área Equipamiento**

a) **Zona 1 - Urbanización Parque**

I.- Carácter: Zona destinada a espacios verdes o parqueizados de uso público.

II.-Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.

Observaciones: Las parcelas resultantes, deberán ser cedidas a la Ciudad de Buenos Aires, para su afectación al dominio público.

b) **Zona 2 - Área Residencial**

I.-Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda colectiva de media y alta densidad.

II.- Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro semi libre y de perímetro libre con o sin basamento.

Basamento: no podrá superar los 6 m contados desde la cota de la parcela.



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

III.- Disposiciones Particulares:

F.O.T: será de aplicación lo dispuesto en el distrito de zonificación R2aII

F.O.S: 80%

IV.- Usos: Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el distrito de zonificación R2aII.

c) **Zona 3** – Área Equipamiento

I.- Carácter: zona objeto del Convenio Urbanístico “Polo Científico y Tecnológico Predio-Ex Bodegas Giol y Ex-Bodegas Santa Ana”, suscripto entre el Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva de la Nación aprobado por Ley N° 3.146.

4) Observaciones: en este distrito no será de aplicación lo normado en el artículo 2.2.2 "Parcelas Mayores de 2500m<sup>2</sup>" de este Código.

El trazado deberá garantizar la continuidad de la calle Costa Rica.

Las áreas afectadas como áreas verdes deberán tener su perímetro rodeado de calles (vehiculares o peatonales), con excepción del tramo que limite con el talud de las vías del ferrocarril.

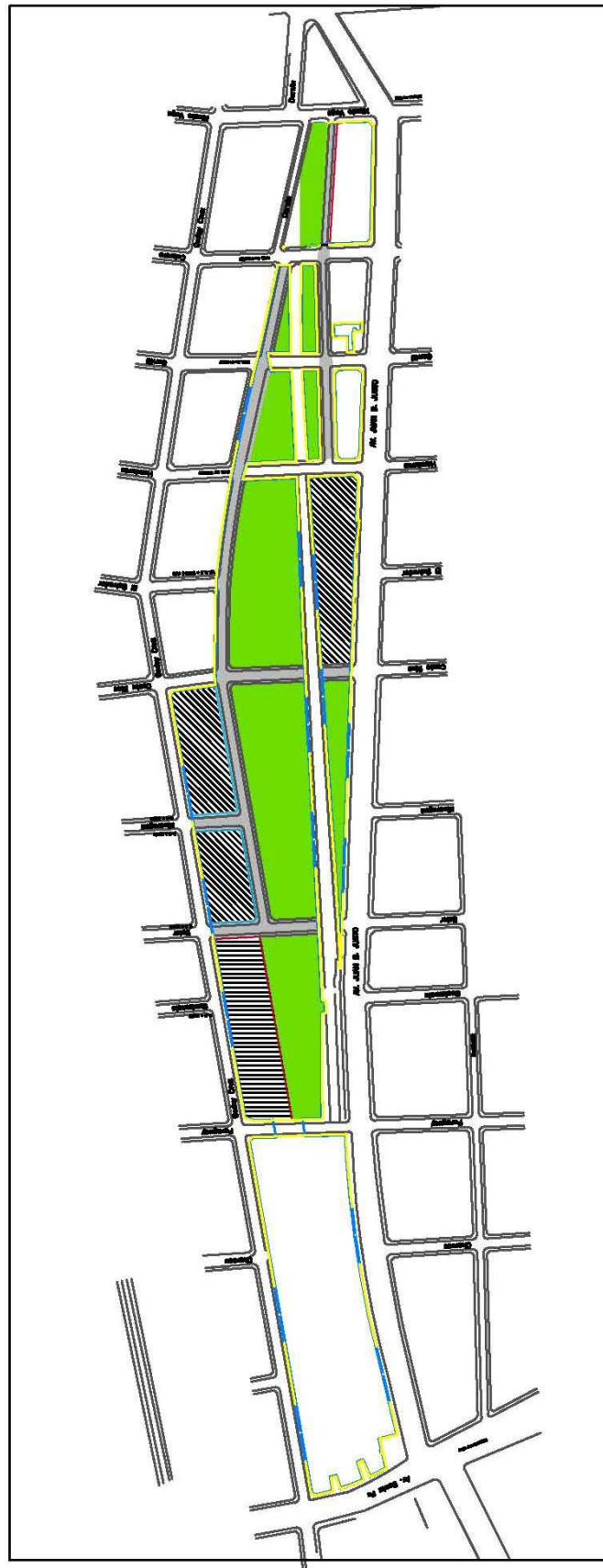
La superficie destinada a la apertura de calles deberá ser cedida a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su afectación al dominio público.

Las construcciones deberán ubicarse de manera de mitigar la generación de impactos sobre el parque y el entorno urbano circundante.



Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

## ANEXO II



### REFERENCIAS

-  ZONA 1: UP URBANIZACION PARQUE
-  ZONA 2: R RESIDENCIAL
-  ZONA 3: E EQUIPAMIENTO

DISTRITO U (a designar)  
PALERMO  
PLANO N° 5.4.6 N° (a designar) a



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

**ANEXO III**

**Distrito de zonificación U N° (a designar) Caballito**

1) Delimitación: Corresponde 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 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, según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6. N° (a designar).

2) Carácter: Área de interés urbano destinada a la generación de un Parque Público de la Ciudad de Buenos Aires, admitiéndose áreas residenciales, comerciales y equipamiento.

3) Zonificación: El distrito U N° (a designar) se divide en tres zonas según su carácter predominante, graficadas en el Plano N° 5.4.6 N° (a designar).

**Zona 1** - Urbanización Parque

**Zona 2** - Área Residencial de Media densidad

**Zona 3** – Área Residencial de Media y Alta densidad

a) **Zona 1** - Urbanización Parque

I.- Carácter: Zona destinada a espacios verdes o parquizados de uso público.

II.-Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.

Observaciones: Las parcelas resultantes, deberán ser cedidas a la Ciudad de Buenos Aires, para su afectación al dominio público.

b) **Zona 2** - Área Residencial de Media densidad

I.-Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda colectiva de media densidad.



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

II.- Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro semi libre y de perímetro libre.

III.- Disposiciones Particulares:

Plano Límite Horizontal = 24 m medidos a contar de la cota de la parcela. Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera, instalaciones complementarias, antenas, pararrayos, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidas por autoridad técnica competente.

F.O.T. máximo = 2,5

F.O.S: 80%

IV.- Usos: Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el distrito de zonificación R2aII.

c) **Zona 3** – Área Residencial de Media y Alta densidad

I.-Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda colectiva de media y alta densidad.

II.- Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro semi libre y de perímetro libre.

III: Disposiciones Particulares:

Altura máxima: 27.00m medida sobre la cota de la parcela.

F.O.T: Será de aplicación lo establecido para el distrito de zonificación R2aII.

F.O.S: 80%

IV.- Usos: Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el distrito de zonificación R2aII.

**4) Observaciones:** en este distrito no será de aplicación lo normado en el artículo 2.2.2 "Parcelas Mayores de 2500m<sup>2</sup>" de este Código.

El trazado deberá garantizar que el 65% de la tierra sea afectada como espacio público, de los cuales al menos el 50% deberán ser afectados a áreas verdes incluyendo la tierra que se incorpora por las obras del soterramiento.

El trazado deberá resolver la continuidad del tránsito de las calles Bogotá y Bacacay. Entre ambas deberán abrirse por lo menos tres calles perpendiculares a las mismas, sin obligación de atravesar áreas verdes.

Las áreas afectadas como áreas verdes deberán tener su perímetro rodeado de calles (vehiculares o peatonales), con excepción de bordes lindero con las vías. Se deberá tener en cuenta que la realización de las obras de soterramiento del ferrocarril permitirá integrar la franja de tierra correspondiente a las vías como nuevos espacios verdes.

La superficie afectada por la apertura de nuevas calles deberá ser cedida a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su afectación al dominio público.



Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

## ANEXO IV



### REFERENCIAS

-  ZONA 1: URBANIZACION PARQUE
-  ZONA 2: RESIDENCIAL
-  ZONA 3: EQUIPAMIENTO

DISTRITO U (a designar)  
ESTACION CABALLITO  
PLANO N° 5.4.6 N° (a designar)





*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

**ANEXO V**

**Distrito de zonificación U N° (a designar) Liniers**

1) Delimitación: Corresponde a las Fracciones C y H de la Manzana 64A Sección 95 Circunscripción 1, según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6. N° (a designar).

2) Carácter: Área de interés urbano destinada a la generación de un Parque Público de la Ciudad de Buenos Aires, admitiéndose áreas residenciales, comerciales y equipamiento.

3) Zonificación: El distrito U N° (a designar) divide en tres zonas de desarrollo según su carácter predominante, graficadas en el Plano N° 5.4.6 N° (a designar).

**Zona 1** - Urbanización Parque

**Zona 2** - Área Protección Patrimonial

**Zona 3** – Área Residencial

a) **Zona 1** - Urbanización Parque

I.- Carácter: Zona destinada a espacios verdes o parquizados de uso público.

II.-Estructura Parcelaria: No se admite la subdivisión.

Observaciones: Las parcelas resultantes, deberán ser cedidas a la Ciudad de Buenos Aires, para su afectación al dominio público.

b) **Zona 2** - Área Protección Patrimonial

I.-Carácter: Zona afectada a protección ambiental, en la cual se encuentran emplazados edificios que cuentan con protección edilicia según Ley N° 626, B.O. N° 1.279 y Ley N° 1.746, B.O. N° 2.277

II.- Usos: Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el distrito de zonificación C3II.

c) **Zona 3** – Área Residencial

I.-Carácter: Zona destinada a la localización de vivienda colectiva de media y alta densidad.

II.- Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro semi libre y de perímetro libre.

III. Disposiciones Particulares:

Altura máxima: 27.00m medida sobre la cota de la parcela.

F.O.T: será de aplicación lo establecido para el distrito de zonificación R2aII.

F.O.S: 80%

IV.- Usos: Los que resulten de aplicar lo dispuesto en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el distrito de zonificación R2aII.



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

4) Observaciones: en este distrito no será de aplicación lo normado en el artículo 2.2.2 "Parcelas Mayores de 2500m<sup>2</sup>" de este Código.

El trazado deberá garantizar que el 65% de la tierra sea afectada como espacio público, y por lo menos el 50% de los espacios públicos deben ser afectados como áreas verdes incluyendo la franja de tierra que se incorpora por las obras del soterramiento.

Este polígono incluye un gran sector de inmuebles de valor patrimonial, que deben ser integrados al proyecto con usos contemporáneos que permitan una adecuada rehabilitación de acuerdo con los criterios de protección de los inmuebles.

El trazado deberá proponer un circuito interior que permita el acceso a todos los predios. Deberán abrirse la calle Francisco de Viedma y un mínimo de dos calles perpendiculares a la misma. Las áreas afectadas como áreas verdes deberán tener su perímetro rodeado de calles (vehiculares o peatonales), con excepción de borde lindero con la proyección de la autopista, donde se deberá prever una adecuada separación de las edificaciones. Se deberá tener en cuenta que la realización de las obras de soterramiento del ferrocarril permitirá integrar la franja de tierra correspondiente a las vías como nuevos espacios verdes.

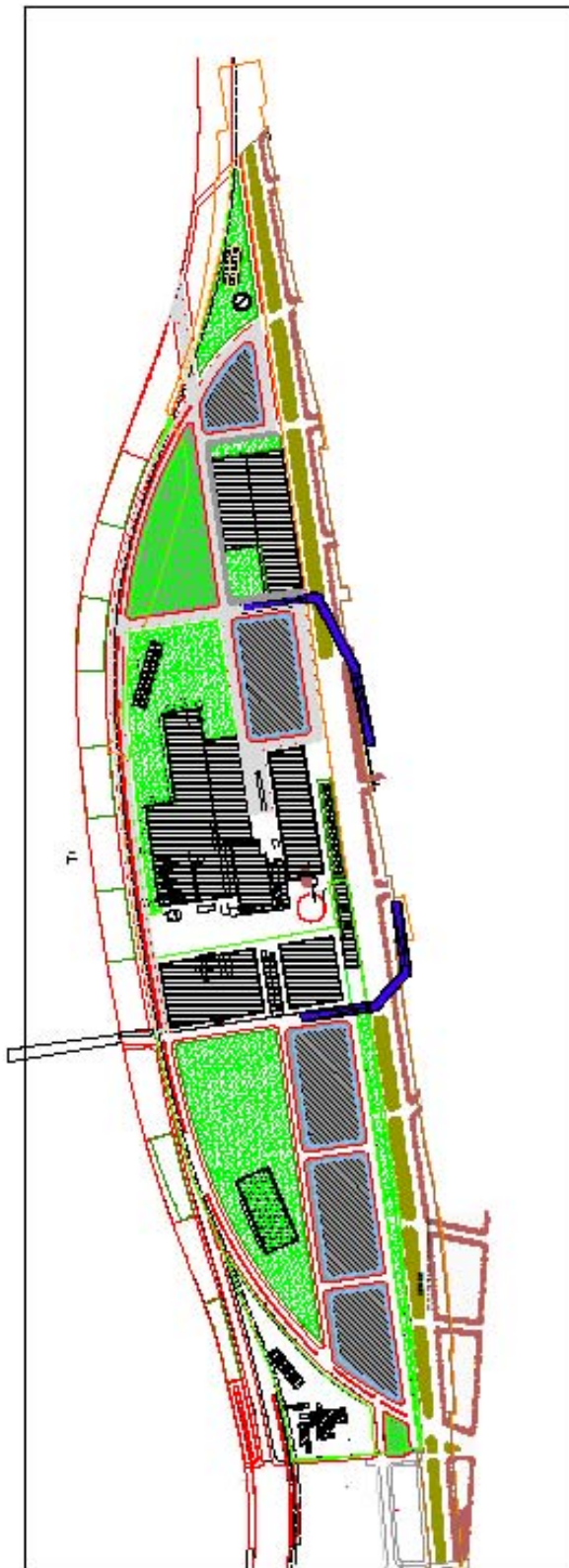
La superficie afectada por la apertura de nuevas calles deberá ser cedida a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su afectación al dominio público.






ANEXO VI



DISTRITO U (a designar)  
ESTACIÓN LINIERS  
PLANO N° 5.4.6 N° (a designar)



REFERENCIAS

-  ZONA 1: UP URBANIZACIÓN PARQUE
-  ZONA 2: R RESIDENCIAL
-  ZONA 3: APH AREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA