

## LEY N.º 4474

Buenos Aires, 20 de diciembre de 2012

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

Artículo 1º.- Desaféctanse de sus respectivos distritos de zonificación las áreas desafectadas al uso ferroviario propiedad del Estado Nacional, comprendidas en el polígono: Av. Vélez Sarsfield, Suarez, Lafayette, Miravé, Lavardén, Suarez, fondos de la manzana Suarez esquina Zavaleta, Zavaleta, curva acompañando la zona de vías hasta prolongación virtual de Luna, fondos estación Buenos Aires frentista a Olavarría, prolongación virtual Lafayette, fondos terrenos frentistas a Olavarría, cerrando en Av. Vélez Sarsfield.

Art. 2º.- Aféctase a Distrito U, Urbanización Determinada del Código de Planeamiento Urbano, número correlativo a designar, al desarrollo denominado Estación Buenos Aires, conformado por las áreas desafectadas al uso ferroviario propiedad del Estado Nacional, comprendidas en el polígono indicado en el artículo 1º cuyo destino es la construcción de viviendas en el marco del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario.

Art. 3º.- Desaféctanse de sus respectivos distritos de zonificación las áreas desafectadas al uso ferroviario, propiedad del Estado Nacional, incluidas en el polígono: Av. Sáenz, prolongación virtual de José Pío Mujica, José Pío Mujica, prolongación virtual de Corrales, Tilcara, prolongación virtual de Las Palmas, Las Palmas, Av. Perito Moreno hasta cerrar con Av. Sáenz.

Art. 4º.- Aféctase a Distrito U, Urbanización Determinada del Código de Planeamiento Urbano, número correlativo a designar, al desarrollo denominado Estación Sáenz, conformado por el treinta y cinco por ciento las áreas desafectadas al uso ferroviario propiedad del Estado Nacional, comprendidas en el polígono indicado en el artículo 3º cuyo destino es la construcción de viviendas en el marco del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario.

Art. 5º.- Aféctase a Distrito E4 Equipamiento Especial del Código de Planeamiento Urbano, número correlativo a designar, al desarrollo denominado CENTRO DE TRANSBORDO MULTIMODAL ESTACIÓN SÁENZ, conformado por el sesenta y cinco por ciento de las áreas desafectadas al uso ferroviario propiedad del Estado Nacional, comprendidas en el polígono indicado cedidas a la Ciudad de Buenos Aires. Art. 6º.- Apruébense las Normas urbanísticas para el Distrito U, Urbanización Determinada, número correlativo a designar del Código de Planeamiento Urbano, al desarrollo denominado ESTACIÓN BUENOS AIRES, que como Anexo I 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 ESTACIÓN SÁENZ, que como Anexo II forma parte de la presente.

Art.8º.- 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. 9º.- La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Una edificación de 10m<sup>2</sup> cada 1 m<sup>2</sup> 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. 10.- 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 .11.- 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 edilicio 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 la materialización del desarrollo de la unidad de intervención Buenos

Aires-Sáenz, y de no existir normativas específicas se aplicarán las normas IRAM específicas para la temática.

Art. 12.- 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 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. 13.- Autorízase al Poder Ejecutivo a suscribir Convenios Urbanísticos con el Poder Ejecutivo Nacional con las Entidades y/o Asociaciones y/o propietarios que correspondan, con el objeto de asegurar la accesibilidad y la conectividad del entorno circundante con el desarrollo urbano previsto en las Playas de Estación Buenos Aires e identificados en el Artículo 3º, 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. 14.- Los desarrolladores se comprometen a realizar a su costo las obras de "Apertura de Calles", "Parques Públicos" y "Equipamientos" en el/los emprendimientos en un todo 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, deberán ser distribuidos 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. 15.- 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. 16.- 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. 17.- El Centro Multimodal de Sáenz deberá ser proyectado como unidad funcional y de diseño, integrando la totalidad de los modos de transporte y las actividades conexas internas como así también su interrelación con los espacios publico-privados, internos y externos, verdes y construidos, incluido el entorno.

Art. 18.- El GCBA deberán impulsar ante los organismos competentes del PEN las gestiones necesarias que culminen con el acto traslativo de dominio, a este último, de los terrenos necesarios para el desarrollo del Centro Multimodal en el sector denominado Playa Sáenz.

Art. 19.- Sin perjuicio del cumplimiento de las obras detalladas en el Artículo 12 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. 20.- Encomiéndese al Poder Ejecutivo a la incorporación en el Código de Planeamiento Urbano a las normas que como Anexo I y Anexo II forma parte de la presente. Modifíquense las Planchetas 23 y 24.

Art. 21.- Las autoridades de las Junta 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 de Buenos Aires el acto administrativo por el cual se transfiere el dominio de la superficie destinada para el uso y utilidad pública dispuesta en los artículos 12 y 13 de la presente.

Art. 22.- Comuníquese, etc. Ritondo - Pérez

Buenos Aires, 5 de febrero de 2013

En virtud de lo prescripto en el artículo 86 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 8º del Decreto Nº 2.343/98, certifico que la Ley Nº 4.474 (Expediente Nº 41.384/13), sancionada por la Legislatura de la

Ciudad Autónoma de Buenos Aires en su sesión del día 20 de diciembre de 2012 ha quedado automáticamente promulgada el día 18 de enero de 2013.

Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, gírese copia a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por intermedio de la Dirección General de Asuntos Legislativos, comuníquese al Ministerio de Ambiente y Espacio Público y a la Secretaría de Gestión Comunal y Atención Ciudadana, y para su conocimiento y demás efectos, remítase al Ministerio de Desarrollo Urbano. Cumplido, archívese. Clusellas

# ANEXO

Nº 4094 - 15/02/2013

Separata del Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires

Nº 132

Expediente Nº 41.384/13

## ANEXOS - DECRETO Nº 4.474

**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
"2013. Año del Bicentenario de la Creación del Himno y del Escudo Nacional, en el marco de la Asamblea del año XIII".

### ANEXO I

"5..... Nº (a designar) DISTRITO U Nº (a designar) Estación BUENOS AIRES

#### 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 plano de zonificación

#### 3. PARCELAMIENTO

#### 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.

#### 5. Capacidad constructiva y tejido edilicio

##### 5.1 Capacidad constructiva

Unidad intervención Buenos Aires	Área (m2)		%		Sup. Edificable total (m2)
	Destino edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
• Buenos Aires	54567	101337	35	65	170.000

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

##### 5.2 Tejido edilicio

Unidad de intervención Buenos Aires

Área Residencial con economías de aglomeración diversificadas- Polígono Buenos Aires:

- 100% de la superficie sujeta a privatización: 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 (Distrito E2 del Cuadro de Usos 5.2.1 del CPU) debido a que los mismos se localizan en su entorno inmediato, como así tampoco aquellos usos del agrupamiento Cultura, Culto y Esparcimiento Clase V Locales de Diversión del Cuadro de Usos 5.2.1. a).



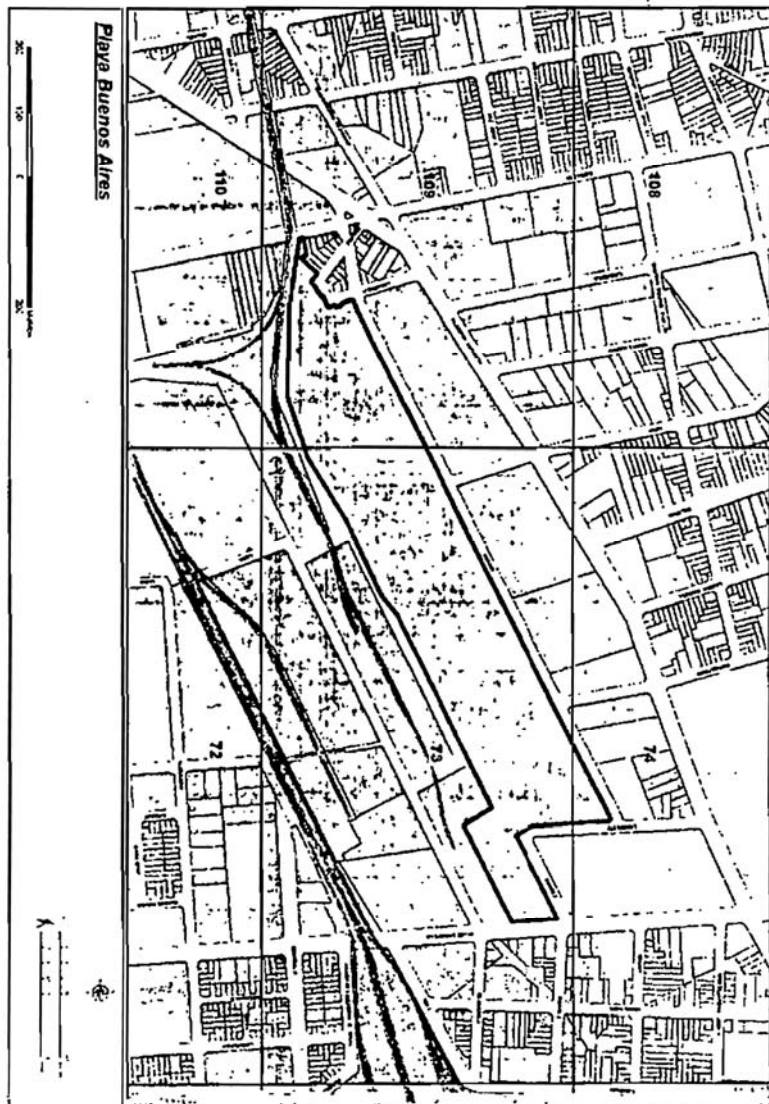
#### 6.1 USOS REQUERIDOS

**Estacionamiento, Carga y Descarga de las Actividades Principales.**

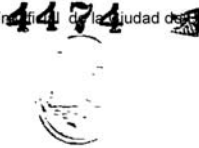
Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

4474

134



Handwritten signature or mark.



**GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**  
 "2013. Año del Bicentenario de la Creación del Himno y del Escudo Nacional, en el marco de la Asamblea del año XIII".

**ANEXO II**

\*5.....N° (a designar) DISTRITO U N° (a designar) Estación Sáenz

**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 plano de zonificación

**3. PARCELAMIENTO**

**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.

**5. Capacidad constructiva y tejido edilicio**

**5.1 Capacidad constructiva**

Unidad intervención Buenos Aires	Área (m2)	Sup. Edificable total (m2)
	Destino edif.	
• Estación Sáenz	18482	70.000

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

**5.2 Tejido edilicio**

Unidad de intervención Sáenz

Área Residencial con economías de aglomeración diversificadas- Polígono Sáenz:

- 100% de la superficie sujeta a privatización: 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 (Distrito E2 del Cuadro de Usos 5.2.1 del CPU) debido a que los mismos se localizan en su entorno



inmediato, como así tampoco aquellos usos del agrupamiento Cultura, Culto y Esparcimiento Clase V Locales de Diversión del Cuadro de Usos 5.2.1. a).

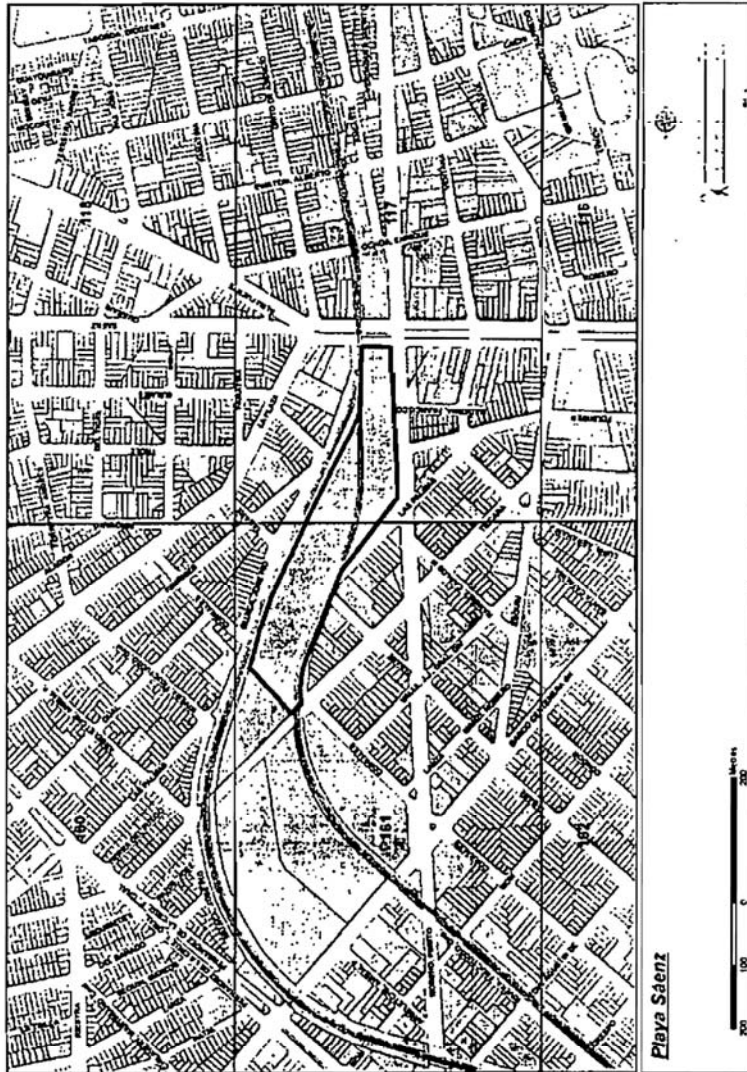
#### **6.1 USOS REQUERIDOS**

**Estacionamiento, Carga y Descarga de las Actividades Principales.**

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

4474

Handwritten signature and scribbles on the left side of the page.



4474

**ANEXO III**  
Estándares óptimos según indicadores de sustentabilidad urbana

Indicador de Hábitat y Vivienda		Indicador
Compacidad Corregida	●●●●●●●●●●	1,0000
<b>Hábitat e Infraestructura</b>		
- Barreras urbanas	●●●●●●●●●●	1,0000
- Viviendas deficitarias	●●●●●●●●●●	1,0000
- Infraestructuras de servicios públicos	●●●●●●●●●●	1,0000
- Inacianamiento crítico	●●●●●●●●●●	1,0000
<b>Indicador de Estructura y Centralidades</b>		Indicador
Proximidad a economías de aglomeración	●●●●●●●●●●	1,0000
<b>Indicador de Producción y Empleo</b>		Indicador
Mixtura de usos	●●●●●●●●●●	0,7500
<b>Indicador de Transporte y Movilidad</b>		Indicador
Proximidad a nodos	●●●●●●●●●●	1,0000
Proximidad Red Vial Primaria	●●●●●●●●●●	1,0000
<b>Indicador de Espacio Público</b>		Indicador
<b>Indicador sintético ambiental</b>		
- Permeabilidad del suelo	●●●●●●●●●●	0,5000
<b>Indicador sintético de Espacios verdes</b>		
- Proximidad	●●●●●●●●●●	1,0000
- Dotación de árboles	●●●●●●●●●●	1,0000
- Reserva de espacios libres de manzanas	●●●●●●●●●●	1,0000
- Área de reserva no urbanizada	●●●●●●●●●●	1,0000
<b>Indicador de Patrimonio Urbano</b>		Indicador
Diferencia altura parcelaria	●●●●●●●●●●	1,0000

*[Handwritten signature]*

Volver a la Norma