

## ANEXO F- PROYECTO DE LEY

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 31 de agosto de 2017

Se remite el presente documento en carácter referencial, dejando constancia que al día de la fecha, en La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se encuentra aprobada la primer lectura del proyecto de Ley que se describe a continuación.

### PROYECTO DE LEY

**Artículo 1°.-** No relevante para el concurso.

**Artículo 2°.-** Desaféctase del Distrito de zonificación Urbanización Futura- UF, del Código de Planeamiento Urbano el polígono delimitado por el eje de la calle Virrey Avilés, eje de la calle Vidal, deslinde con Distrito UP, línea divisoria de las Fracciones A y B de la Manzana 119, Sección 37, Circunscripción 17, eje de la calle Moldes, eje de la Av. Federico Lacroze y deslinde con el área operativa del Ferrocarril General Bartolomé Mitre, según Plano Anexo I, que forma parte de la presente Ley.

**Artículo 3°.-** Aféctase al Distrito de Zonificación U N° (a designar) "Estación Colegiales", del Código de Planeamiento Urbano, el polígono delimitado en el Plano Anexo I.

**Artículo 4°.-** Apruébanse para el polígono mencionado en el artículo 2°, las Normas Urbanísticas que como Anexo II forma parte de la presente ley.

**Artículo 5°.-** El Master Plan urbanístico, del polígono surgirá de la convocatoria a concurso público de iniciativas y proyecto urbano, promovido por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) y auspiciado por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Artículo 6°.-** Inclúyase en la conformación de un Sistema de espacios, corredores y conectores verdes el polígono delimitado en el Plano Anexo I, que forma parte de la presente. Dicho sistema estará conformado por los predios que se encuentran en torno al desarrollo de las vías del Ferrocarril General Bartolomé Mitre, desde la calle Juramento hasta la calle Santos Dumont y los que se desarrollan frentistas a las calles Benjamín Matienzo, Santos Dumont, Concepción Arenal y Dorrego desde la calle Cramer hasta la Av. Álvarez Thomas, zonificados actualmente como Distritos UP y aquellos que pertenezcan al dominio del estado nacional o municipal, que con carácter transitorio o permanente puedan incorporarse al uso público. Las Plazas a incorporar son la Plaza Castelli, Plaza de los Olmos, Plazoleta Portugal, Plaza Juan J. Paso, Plaza de los Colegiales, Plaza Mafalda, Plaza Clemente.

**Artículo 7°.-** El Proyecto paisajístico de dicho polígono tendrá en cuenta las propuestas surgidas del Concurso Público, de carácter no vinculante, promovido por la AABE. Cumplida dicha etapa se convocara a reuniones en el ámbito del Consejo Consultivo Comunal, como organismo consultivo y honorario de participación popular, conforme lo establecido en el artículo 131 de la Constitución de la Ciudad, con la finalidad de incluir instancias participativas que contemplen las necesidades y requerimientos de los vecinos y potenciales usuarios de los espacios públicos, pudiendo solicitar la colaboración de los organismos competentes del gobierno de la ciudad como la Dirección General de Antropología Urbana, la Dirección General de Innovación Urbana y la Dirección General de Regeneración Urbana.

**Artículo 8°.-** La promotora impulsará un concurso teniendo como objetivo general obtener ideas y propuestas urbanísticas para el sector. El mismo deberá incluir la definición de criterios morfológicos de constructibilidad. Asimismo incluirá el diseño paisajístico del polígono que se menciona en el artículo 6°, Anexo A, proponiendo la parquización, forestación, iluminación y equipamiento de los predios con criterio de uso múltiple, fácil

mantenimiento y valorización de elementos patrimoniales, maximizando el uso recreativo y cultural y garantizando la accesibilidad peatonal, por bicisenda y transporte público al barrio.

**Artículo 9°.-** 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 barrial.

**Artículo 10°.-** La materialización de la propuesta urbanística deberá incorporar criterios de sustentabilidad urbana y edilicia. Las estrategias proyectuales deberán enmarcarse en las normas de edificación sustentable vigentes al momento de la materialización del desarrollo de la unidad de intervención y de no existir normativas específicas se aplicarán las normas IRAM específicas para la temática.

**Artículo 11°.-** No relevante para el concurso.

**Artículo 12°.-** Autorízase al Poder Ejecutivo a suscribir Convenios con el Poder Ejecutivo Nacional, con 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 la Playa de Estación Colegiales, identificada en el Artículo 3°, 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.

**Artículo 13°.-** No relevante para el concurso.

**Artículo 14°.-** El Estado Nacional deberá preservar las superficies necesarias para asegurar la materialización de la estación de rebote de las líneas ferroviarias que oportunamente se proyecten, como instancia superadora del actual trazado.

**Artículo 15°.-** No relevante para el concurso.

**Artículo 16°.-** No relevante para el concurso.

**Artículo 17°.-** No relevante para el concurso.

**Artículo 18°.-** No relevante para el concurso.



**ANEXO I**

PLANO Nº 5.4.6 (a designar)

DISTRITO U (Nº a designar) "ESTACIÓN COLEGIALES"

## ANEXO II

### 5.4.6. (nº a designar) Distrito U (nº a designar) - Estación Colegiales

**1) Carácter:** Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con actividades compatibles, como 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 Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.6. (nº a designar)

**3) Amanzamiento y estructura parcelaria:** cumplirá con las disposiciones de la Sección 3 del Código de Planeamiento Urbano.

#### 4) Disposiciones particulares para el espacio público

4.1 La totalidad del espacio público deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de equipamiento social de escala barrial. La Plaza Juan José Paso no forma parte del polígono de intervención pero deberá integrarse al proyecto. La proporción de espacio verde absorbente no será menor al 45% del área total de la propuesta.

#### 5) Capacidad constructiva y tejido edilicio

##### 5.1 Capacidad constructiva

Unidad de intervención Playa Colegiales	Área (m2) 47.200*		Sup. Edificable total (m2)	
	Destino Edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP
Colegiales	35%	65%		
	16.520	30.685	80.000	30.685

\* la superficie del polígono a intervenir debe ser verificada y ratificada de acuerdo al plano de preservación del área operativa del ferrocarril.

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/- 0.00m, determinado por Catastro.

##### 5.2 Tejido edilicio

Altura máxima: 25,00 m.

Plano Limite: 29,00 m.

5.3 Las edificaciones existentes a preservar serán parte del 65% destinado a uso público.

Deberá preservarse el uso y la morfología del equipamiento escolar existente.

#### 6) Usos:

Usos permitidos: residencia, comercios y servicios complementarios de la vivienda.

El 65% de la superficie para uso y utilidad pública deberá afectarse especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados, afectándolos a UP. Los edificios protegidos y/o instalaciones ferroviarias existentes podrán destinarse a uso culturales y recreativos de escala barrial y usos complementarios.

##### 6.1 Usos requeridos:

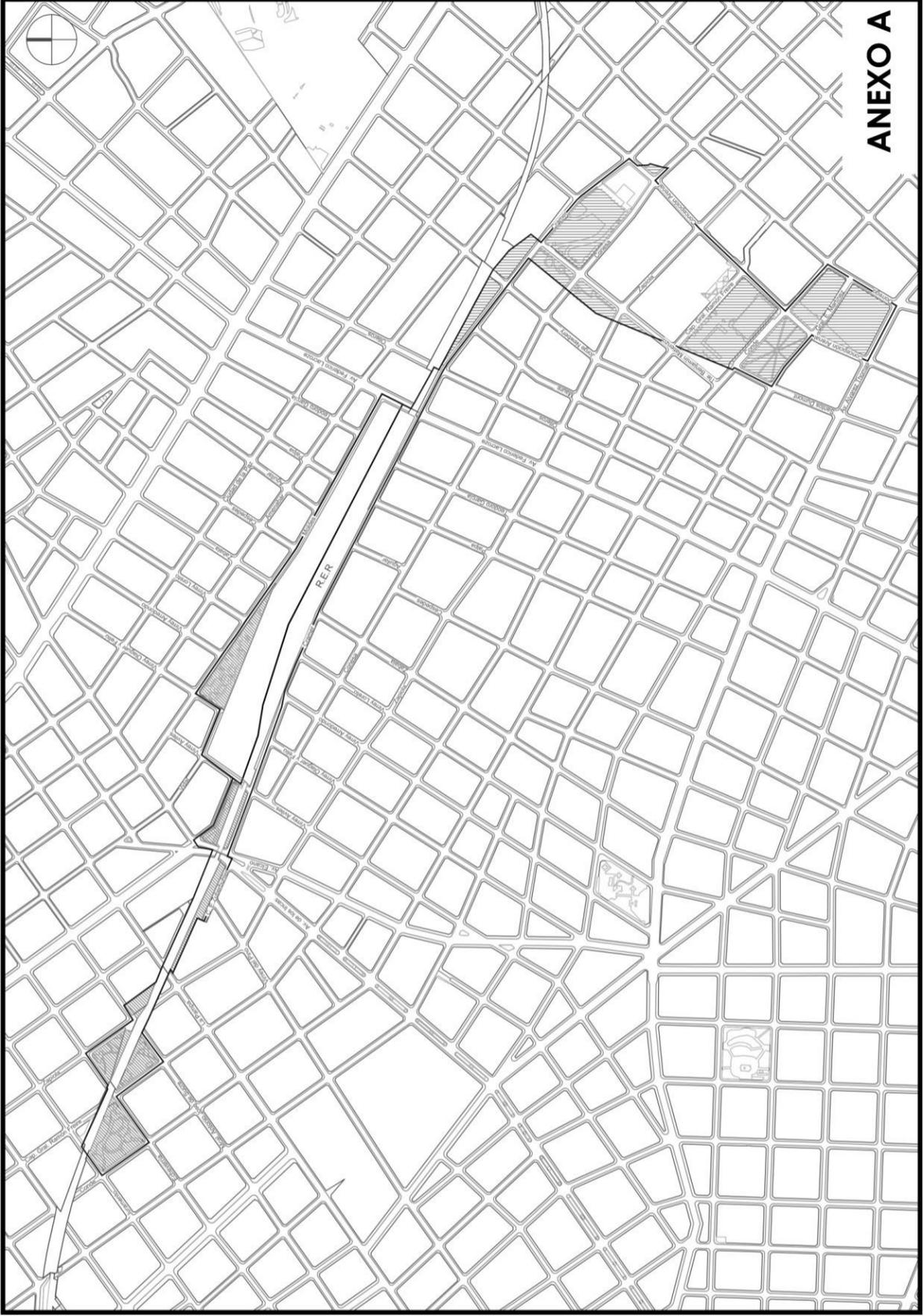
Estacionamiento, Carga y Descarga de acuerdo a los requerimientos de las actividades principales.

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

**7) Observaciones:**

7.1) Las arterias necesarias, a abrir, tendrán carácter de calles de convivencia y deberán integrarse al paisaje.

7.2) El emplazamiento de los volúmenes destinados al uso residencial y/o comercial no interferirán con el concepto de parque lineal que se desea otorgar a los espacios verdes que se generen, permitiendo asimismo la continuidad de los mismos con los Distritos UP existentes.



**ANEXO A**