

**Ley**  
**(Aprobación inicial conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la**  
**Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)**

Artículo 1º.- Créase el Distrito Área Costera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que comprende la franja costera del Río de la Plata y conforma una unidad, de esparcimiento, polo gastronómico y turístico de escala metropolitana, con espacios verdes de uso público, de valor histórico-tradicional y ambiental.

Art. 2º.- Créase el Distrito Joven - Costanera Norte, cuyo polígono se grafica en el Plano que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley, en el que se admitirá la localización de actividades de esparcimiento orientadas a jóvenes y adultos jóvenes. El desarrollo integral del Distrito graficado en los Planos Anexos I y II de la presente Ley, se realizará siguiendo los lineamientos establecidos en el Anexo III "Lineamientos y condiciones".

Art. 3º.- Incorpórase al Artículo 5.1.1 "Nomenclatura" de la Sección 5 del Código de Planeamiento Urbano, el siguiente texto:

"Distrito Área Costera: Zona que comprende la franja costera del Río de la Plata, destinada a esparcimiento, gastronomía y turismo de escala metropolitana, con espacios verdes de uso público, de valor histórico-cultural y ambiental."

Art. 4º.- Incorpórase el Artículo 5.4.14 "Distrito Área Costera", a la Sección 5 del mencionado Código, con el siguiente texto:

"5.4.14 Distrito Área Costera — AC

1) Carácter general: Zona que comprende la franja costera del Río de la Plata, destinada a esparcimiento, gastronómico, turístico de escala metropolitana, con espacios verdes de uso público, de valor histórico-cultural y ambiental."

Art. 5º.- Incorpórase al Artículo 5.4.14 Distrito Área Costera del Código de Planeamiento Urbano, el Parágrafo 5.4.14. (Nº a designar) "Distrito Joven - Costanera Norte", cuyas normas se enuncian en el Anexo IV que a todos sus efectos forma parte de la presente Ley.

Art. 6º.- Incorpórase al Atlas del Código de Planeamiento Urbano, el Plano Nº 5.4.14. (Nº a designar) Distrito Joven - Costanera Norte que como Anexo II forma parte de la presente.

Art. 7º.- Autorízase al Poder Ejecutivo a otorgar en concesión o adjudicación de permisos de ocupación, uso y explotación sectores de los espacios de dominio público ubicados en el polígono indicado en el Plano Anexo I que a todos sus efectos forma parte integrante de la presente Ley, por un plazo de hasta diez (10) años. El método de adjudicación de las concesiones es vía subasta y/o licitación pública, acorde lo establecido por Ley 2095.

La superficie de dichos sectores, no podrá superar el 35% de la superficie total del Distrito Joven - Costanera Norte, que por esta Ley se aprueba. Parte del producido por las concesiones o adjudicaciones deberá ser destinado a la materialización de las obras de configuración de los espacios verdes públicos, la infraestructura y la materialización del Camino de Sirga en el Distrito..

Art. 8º.- Aféctase al Distrito UP — Distrito Joven Costanera. Norte, las tierras lindantes que sean ganadas al Río de la Plata.

Art. 9º.- A partir de la vigencia de la presente Ley, previo a otorgar en concesión o adjudicación de permisos de ocupación, uso y explotación de los espacios de dominio público ubicados en el Distrito Joven, deberá ser consultado el Consejo del Plan Urbano Ambiental, para que evalúe la localización de los nuevos emplazamientos en el marco de la presente Ley y la Ley 2930.

Art. 10.- Autorízase la modificación de la traza de la Av. Costanera Rafael Obligado en los tramos que sea afectada, dentro del polígono que conforma el "Distrito Joven Costanera Norte", en el marco de lo establecido en los convenios vigentes para la ampliación de la cabecera Norte del Aeroparque Jorge Newbery, de acuerdo a lo graficado en el Anexo V.

Art. 11.- Establécese que el Aeroparque Jorge Newbery mantendrá su zonificación actual: Distrito U16.

Art. 12.- Autorízase al Poder Ejecutivo a suscribir Convenios, con el objeto de asegurar la accesibilidad y la conectividad del Distrito Área Costera que se crea por el Artículo 1°, a través de cesiones, y/o servidumbres de paso, que garanticen la adecuada estructuración física y funcional del polígono que se aprueba por el Artículo 6° de la presente.

Art. 13.- Encomiéndase al Poder Ejecutivo, a través de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro, o el organismo que lo reemplace en el futuro, la asignación de nomenclatura catastral a las correspondientes áreas identificadas en el Plano que como Anexo I forma parte de la presente, y delimitar el Camino de Sirga con un ancho mínimo de 15 metros, en el tramo comprendido entre el límite jurisdiccional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con el partido de Vicente López sobre el Río de la Plata hasta la ribera de la Dársena F del Puerto de Buenos Aires, inclusive.

Artículo 14.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los Artículos 89° y 90° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Santilli - Pérez**

## **ANEXO**

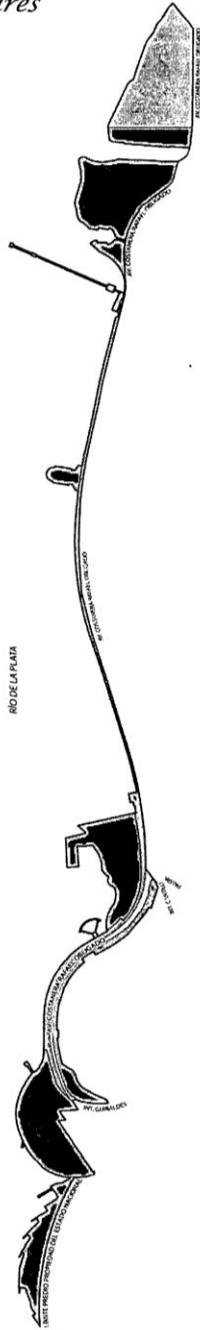
**ANEXO - Expediente N° 3221/J/17**

*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

*2017 - Año de las Energías Renovables*



PLANO ANEXO I  
Plano de delimitación poligono  
DISTRITO JOVEN COSTANERA NORTE



PLANO ANEXO II

RIO DE LA PLATA



REFERENCIAS

- SECTORES:
- 01 - MATERIAL UNIBUS Sistema Económico Ciudad Universitaria - Costanera Norte.
  - 02 - COMERCIO/COMERCIO: Parque de la Memoria.
  - 03 - GASTRONOMÍA/COMERCIO por restaurantes y confiterías conexas como "Caminos de la Gastronomía".
  - 04 - RECREATIVO - CULTURAL.
  - 05 - ESPACIO PÚBLICO - RECREATIVO.
  - 06 - PASADIZO PÚBLICO.
  - 07 - ESPACIO INTRO.

**ÁREA COSTERA - AC (N° A DESIGNAR)**  
**DISTRITO JOVEN COSTANERA NORTE**  
 PLANO N° 5.4.14. (N° A DESIGNAR)

### ANEXO III LINEAMIENTOS Y CONDICIONES

Los espacios públicos del borde ribereño que pudieran haber perdido el sentido de unidad, encuentran en la creación del Área Costera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la delimitación de un sector a revitalizar, aprovechando los espacios verdes que existen y mejorando su accesibilidad peatonal y las vías de transporte público. "Otorgar máxima vinculación con los espacios costeros" y "...articular los Corredores Verdes del Norte y del Sur", son algunos de los lineamientos del Plan Urbano Ambiental aprobado por la Ley 2930, en adelante PUA.

La creación del Distrito Joven — Costanera Norte, objeto de estos lineamientos paisajísticos, propicia consolidar localizaciones con nuevos recorridos, usos actuales y nuevos, además de recuperar parques, ramblas y paseos, contribuyendo a preservar el marco ecológico ambiental.

Este Anexo, tiene como objetivo establecer lineamientos y condiciones para el desarrollo de propuestas de carácter multidisciplinar, estudios de impacto, y procedimientos de gestión apropiados, para la transformación del Área Norte de la Costa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Formular una iniciativa integral sobre nuestra costa posibilitará su mejora recuperándola como una totalidad, que garantice la unidad entre el río y la ciudad y la interacción entre lo natural y cultural. Cualquier intervención sobre la misma se basará en sus fortalezas y en la resolución de las problemáticas a resolver.

a. Se considerará "como objetivo el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación, de los parques, plazas y paseos y de las áreas de calidad patrimonial, a fin de dar lugar a funciones vitales como las de encuentro, relax, confort y socialización, asegurando a todos los habitantes el derecho a su uso, y de otorgar identidad a las distintas zonas de la ciudad".

b. Entre los objetivos mencionados en a, se destaca la conformación de un sistema de parques de escala metropolitana, a través de la articulación física y funcional de los grandes espacios de la ciudad ya conformados, dentro de los cuales están los Parques de la Costanera, así como los que en el futuro se generen. Su mejoramiento y rediseño, deberá seguir "manteniendo su integridad y considerando la diversidad de las demandas sociales".

c. Con respecto al Río de la Plata el PUA establece la necesidad de promover (...) "la conectividad de los nuevos parques de Puerto Madero, Reserva Ecológica y Costanera Norte con el resto de la ciudad". Propiciar situaciones de conectividad con el transporte público, servicios y aspectos que tienen que ver con la seguridad y la interacción social, permitir el acceso público e irrestricto privilegiando el tránsito peatonal, las bici-sendas y el acceso vehicular controlado y/o restringido, serán factores integrantes de cada intervención.

d. El Distrito Joven — Costanera Norte, será objeto de un plan, el cual contemplará el relleno del borde costero, la conectividad con la ciudad, las concesiones otorgadas vigentes y a otorgar, así como la ejecución de las obras posibles de materializar en el Distrito. Es competencia del Poder Ejecutivo de la CABA la selección de los tipos de concesiones a otorgar, así como los tiempos y formas para la ejecución de las intervenciones.

///

///

e. Se requerirá un proyecto integral que revitalice y jerarquice el área, impulsando la creación de espacios de intercambio y comunicación entre diversos grupos etarios, dentro de los cuales los jóvenes y adultos jóvenes, serán la prioridad para el uso del mismo.

f. El control del uso de estos espacios, debe morigerar cualquier forma de impacto humano negativo, la posible saturación de los distintos usos de suelo, así como las contaminaciones atmosféricas o visuales. Se trata de "... Articular las intervenciones en el espacio público en relación a las situaciones de riesgo y calidad ambiental", incluyendo las distintas etapas de ejecución del proyecto, diferenciando procedimientos de protección similares a otras propuestas territoriales e instrumentales, como las Evaluaciones de Impacto, según el Artículo 20 del PUA.

g. En términos ambientales las posibles afectaciones del área según sean los componentes del proyecto urbano, estarán en un todo de acuerdo a la Ley N° 123 sobre Impacto Ambiental.

h. Se promoverá la conservación y/o restauración de la biodiversidad natural al respetar áreas con cobertura vegetal significativa o árboles nativos, utilizando especies nativas o más adecuadas para el diseño de jardines, setos y/o divisiones de ambientes, evitando que las nuevas estructuras edilicias a incorporar, fragmenten los ecosistemas existentes.

i. Serán promovidas las medidas y acciones pertinentes para la recuperación y/o restauración de las áreas que se encuentren alteradas.

j. Los proyectos de desarrollo que se propongan, necesariamente se vincularán a lo existente como un conjunto paisajístico, según recomienda para categorías de Paisaje Urbano Histórico y su Función en la Vida Contemporánea (UNESCO: 1976). Estas categorías son aplicables al Distrito, considerando también la vinculación de estas áreas con la ciudad, con la construcción de la misma y los cambios de la normativa urbana. Las propuestas deberán incorporarse a lo existente de una manera natural, evitando construcciones cuyas estructuras o materialización compitan o entorpezcan la apreciación del paisaje.

k. El espacio destinado a concesiones o permisos de uso, no podrá superar el 35% de la superficie del Distrito, y deberá coadyuvar a la integración de los nuevos espacios y construcciones, con las situaciones existentes del paisaje urbano natural del entorno. Dentro de estos nuevos espacios, los de circulación, áreas de juego, recreación y toda área que requiera el uso de pavimento se materializará con solados permeables o semipermeables.

l. Dentro del nuevo conjunto, los edificios o sub-áreas que tengan valor cultural que ya hayan sido inventariados o estén regulados por organismos del estado nacional o local, se protegerán y se articularán para formar parte de los proyectos a presentarse. La protección del patrimonio natural del borde ribereño, es decir la biodiversidad, la cobertura vegetal y los suelos absorbentes, así como la protección de paisaje cultural edificado tales como el Parque de la Memoria, el Muelle de Pescadores, los recorridos peatonales costeros y sus barandales, las históricas Tomas de Agua, los monumentos y esculturas incorporados al inventario protegido de la Ciudad, formarán parte de las estrategias de conservación, gestión y ordenación para el Área Costera de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

## ANEXO IV

## "5.4.14. (N° a designar) — Distrito Joven Costanera Norte

- 1) Carácter: Zona de localización de actividades de esparcimiento orientadas a jóvenes y adultos jóvenes que por sus características de emplazamiento, y su distancia respecto de los distritos residenciales, constituirá una unidad recreativa, natural, cultural, deportiva, conmemorativa, patrimonial, y gastronómica, con espacios verdes de uso público.
- 2) Delimitación: Según Plano de Zonificación y Plano N° 5.4.14. (N° a designar). Se tendrá en cuenta para la delimitación del Distrito, el amojonamiento realizado por la Dirección General de Registro Obras y Catastro o el organismo que en el futuro la reemplace. Las tierras que sean ganadas al Río de la Plata, lindantes con la Av. Costanera Rafael Obligado y el límite graficado en el Plano N° 5.4.14. (N° a designar), se afectarán y formarán parte de este Distrito Joven.
- 3) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria. Se realizará la delimitación al solo efecto de la concesión. Cualquier modificación de la actual situación parcelaria requiere evaluación y visado previo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte o el organismo que en el futuro lo reemplace.
- 4) Disposiciones Particulares:
  - El Gobierno podrá otorgar en concesión o adjudicación, permisos de ocupación, uso y explotación los espacios de dominio público ubicados en el polígono graficado en el Plano N° 5.4.14. (N° a designar), por un plazo de hasta diez (10) años. La superficie de dichos espacios, no podrá superar el 35% de la superficie total del Distrito - proyección horizontal-, con las restricciones indicadas en los sectores del punto 5) Usos Específicos.
  - La edificabilidad y la localización de usos en el Distrito, quedan sujetos a las normas de seguridad aeronáuticas que establezca la Administración Nacional de Aviación Civil Argentina, o el organismo que en el futuro la reemplace en sus funciones, con carácter previo a la concesión.
  - Los usos a concesionar en las plantas bajas de las edificaciones permitidas, deberán garantizar su funcionamiento en horarios diurnos y nocturnos.
  - Los edificios o instalaciones existentes correspondientes a los usos habilitados en función de las concesiones y/o permisos de uso otorgados, podrán seguir desarrollándose hasta el plazo de vencimiento establecido para cada uno de ellos, incluyendo los localizados sobre la traza del Camino de Sirga.
  - Parte del producido por las concesiones o adjudicaciones deberá ser destinado a la materialización de las obras de configuración de los espacios verdes públicos, las infraestructuras y la materialización del Camino de Sirga en el Distrito.
- 4.1 Altura Máxima: No podrá superar los 12m.  
Por encima de dicha altura sólo podrán ubicarse tanques, salas de máquinas, calderas, cajas de escaleras, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire, etc., los que deberán desarrollarse dentro de un volumen integral. Los paramentos envolventes de dicho volumen deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas y quedan sujetos al tratamiento paisajístico acorde con el entorno, que deberá ser aprobado por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte o el organismo que en el futuro la reemplace.

///

///

4.2 Integración Paisajística: Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en obras nuevas, ampliaciones, reformas, etc., privilegiándose aquellas construcciones eco-sustentables, flexibles, tanto permanentes como no permanentes. No se admitirán construcciones cuyas envolventes se conformen como volúmenes opacos.

## 5) Usos

Usos permitidos en el 35% de la superficie total del Distrito:

Se admitirá el desarrollo de actividades diurnas y nocturnas de esparcimiento, deportivas, culturales, comerciales, recreativas, gastronómicas y sus complementarias, tales como:

- Locales de representación o exhibición
- Locales de Cultura
- Locales Deportivos, a excepción de clubes y polígonos de tiro
- Locales de Fiesta
- Locales de Diversión
- Alimentación en general, restaurant, pizzería, grill
- Bar, café, cervecería, lácteos, heladería, etc.

### 5.1 Usos Específicos

Sector 1 - Reserva Natural.

Zonificado como UP. Se permitirá en hasta el 2% de la superficie de este sector, lo establecido en los Puntos 4, 5 y 6 del Artículo 5.4.11 Distrito Área Reserva Ecológica — ARE

Sector 2 - Conmemorativo Parque de la Memoria.

Zonificado como UP. Se admitirá en hasta los 2% de la superficie de este sector, los usos e instalaciones enumerados en el Artículo 5.4.11 "Distrito Área Reserva Ecológica — ARE", apartado "4) Usos", inciso a).

Sector 3 - Gastronómico y Actividades Complementarias.

Las actividades complementarias admitidas son las enumeradas en el apartado "5) Usos".

Sector 4 y 5 - Recreativo Cultural Esparcimiento

Las actividades posibles de desarrollar son las establecidas en el apartado "5) Usos". Se localizará un auditorio con espacios para usos múltiples complementarios, a cargo de la Dirección General de Políticas de Juventud o el organismo que en el futuro la reemplace. La implantación de este conjunto deberá prever la ampliación de la Cabecera Norte del Aeroparque Jorge Newbery, conforme los términos de los Convenios vigentes y la modificación de la traza de la Av. Costanera Rafael Obligado en este tramo.

Sector 6 y Sector 7 — Esparcimiento Costa Salguero

El Sector 6, zonificado como Distrito UP, deberá configurarse preferentemente como Parque Público.

### 5.2 Usos Requeridos:

- Espacios Verdes de Uso Público - Urbanización Parque.

///

///

- Cinco (5) "Dispositivos Preventivo - Asistenciales" fijos que brinden atención, asesoramiento y promuevan hábitos saludables y de autocuidado, a quienes concurren a los locales que allí se establezcan. Dichos dispositivos funcionarán bajo la órbita de la Dirección General de Políticas de Juventud o el organismo que en el futuro lo reemplace, conformados por un equipo de trabajo interdisciplinario que funcionarán en horario nocturno, y estarán orientados al trabajo para la reducción de daños relacionados con el consumo de alcohol y estupefacientes. Aquellos que resulten adjudicatarios de las concesiones que se autorizan mediante la presente Ley, deberán capacitar al personal a su cargo respecto a su intervención en relación a la reducción de daños relacionados con el consumo de alcohol y estupefacientes.
- Centro de Atención Primaria de Salud de la Red Sanitaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Estacionamiento: Deberá integrarse al paisaje, cuyo diseño e implantación contará con la evaluación y el visado previo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte o el organismo que en el futuro lo reemplace.
- Carga y Descarga: la cantidad y disposición de espacios de carga y descarga correspondiente a cada sector contará con la evaluación y el visado previo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte o el organismo que en el futuro lo reemplace.
- Baños Públicos: Establécese la obligación de construir baños públicos cada 1000 m dentro del Distrito Joven - Área Costera. El Poder Ejecutivo arbitrará los medios necesarios para implementar el sistema de mantenimiento de dichos baños.

6) Disposiciones Especiales:

Previo a otorgar en concesión o adjudicación de permisos de ocupación, uso y explotación de los espacios de dominio público ubicados en este Distrito, deberá ser consultado el Consejo Plan Urbano Ambiental, para que evalúe la localización de los nuevos emplazamientos.

Estos emplazamientos deberán distribuirse con una separación mínima de 50m entre sí, la cual será destinada a uso público, a excepción del polígono delimitado por la prolongación virtual de la calle Salguero, la Av. Costanera Rafael Obligado y el Río de la Plata, zonificado como Distrito UF y, el sector ocupado por los restaurantes y confiterías conocidos como "Carritos de la Costanera", con frente a la Av. Costanera Rafael Obligado, y deslinde con Parque Norte.

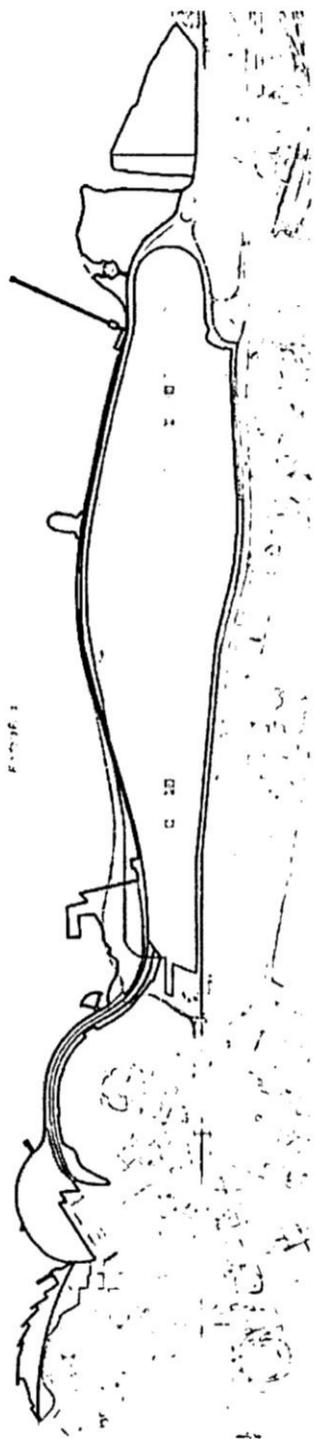
7) Disposiciones para la Configuración del Espacio Público: Previo a todo trámite, deberá consultarse al Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte y al Ministerio de Ambiente y Espacio Público o los organismos que en el futuro los reemplacen.

8) Disposiciones de seguridad: las concesionarias o adjudicatarias deberán garantizar dispositivos de seguridad privada, acordes con el desarrollo de las actividades autorizadas, en cumplimiento de la legislación vigente en la materia.

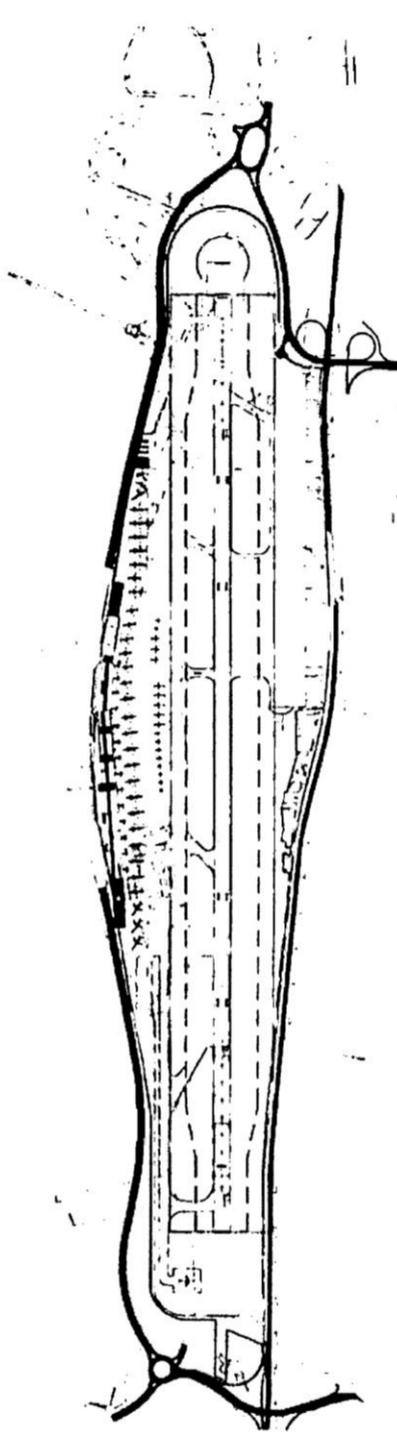
La planificación y control del despliegue de seguridad y prevención de ilícitos, la articulación de los servicios de seguridad pública y privada en el Distrito y sus inmediaciones y el establecimiento de protocolos de actuación, coordinación y uso de la fuerza deberá contar con la intervención del Ministerio de Justicia y Seguridad o el organismo que en el futuro lo reemplace.



PLANO ANEXO V  
Poligono Distrito Joven Costanera Norte



Acta Acuerdo de Ampliación de cabeceras Norte y Sur del Aeropuerto Jorge Newbery



Documentación Acta Acuerdo de Ampliación de cabeceras Norte y Sur del Aeropuerto Jorge Newbery