

# CONCURSO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN MAESTRO

## Playa Ferroviaria Caballito



**Promotor**  
Administración Nacional de la Seguridad Social  
**ANSES**



**Organizador**  
Sociedad Central de Arquitectos  
**SCA**



**Auspiciante**  
Federación Argentina de Entidades de Arquitectos  
**FADEA**

Enero 2013

**ENTIDAD PROMOTORA:**  
**ADMINISTRACION NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL (ANSES)**  
Director Ejecutivo: Lic. Diego L. Bossio

**ENTIDAD ORGANIZADORA:**  
**SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS**

**Presidente:** Arq. Enrique García Espil  
**Vicepresidente 1º:** Arq. Luis María Albornoz  
**Vicepresidente 2º:** Arq. Darío Gabriel López  
**Secretario General:** Arq. Roberto R. Busnelli  
**Prosecretaria:** Arq. Valeria del Puerto  
**Tesorero:** Arq. Fabián de la Fuente  
**Protesorero:** Arq. Marcelo Grisetti  
**Vocales Titulares:** Arq. Agustín García Puga, Arq. Adriana Dwek, Arq. Jorge Cortiñas, Arq. Javier Fernández Castro, Arq. Hugo Montorfano  
**Vocales Suplentes:** Arq. Matías Gigli, Arq. Alberto Gorbatt, Arq. Rita Comando, Arq. Santiago Alric Ferre, Arq. Graciela Brandariz, Arq. Carolina Day, Arq. Antonio Ledesma, Arq. José Luis Sciarrotta, Arq. Nanette Cabarrou, Arq. Gabriel Turrillo, Arq. Alvaro Arrese, Arq. Jorge Lema  
**Vocal Aspirante Titular:** Joel E. Pereiro  
**Vocal Aspirante Suplente:** Francisco Hesayne

**AUSPICIANTE:**  
**FEDERACIÓN ARGENTINA DE ENTIDADES DE ARQUITECTOS**

**Presidencia:** Arq. Gerardo Montaruli - Región Nuevo Cuyo  
**Vicepresidencia:** Arq. Luis María Albornoz - Región Capital  
**Secretaria General:** Arq. Jose Luis Ganem ( Region NOA) Presidente del Colegio de Arquitectos de Cordoba  
**Tesorería:** Arq. Daniel Ricci-Region Cordoba  
**Secretaría de Concursos:** Arq. Adela Martinez - CAPBA  
**Secretaria Permanente:** Arq. Julio Cesar Benitez - Región NEA  
**Vocales:** Arq. Fabian Ganora  
Arq. Cristina de la Silva

## **Calendario del Concurso**

<b>Apertura:</b>	<b>17/01/13</b>
<b>Presentación de trabajos:</b>	<b>22/04/13</b>
<b>Fallo jurado:</b>	<b>03/05/13</b>

## **Asesores:**

Actúan como tales los Arquitectos Eduardo Maestripieri, designado por la Promotora y Daniel Silberfaden, designado por la Sociedad Central de Arquitectos.

## **Consultas a la Asesoría:**

- Las recibidas hasta el día 06/03/13 se contestarán el 13/03/13.
- Las recibidas hasta el día 03/04/13 se contestarán el 10/04/13.

## **Costo de las Bases:**

El costo de las presentes Bases es de \$500 (pesos quinientos), más gastos de envío (\$100), en caso de corresponder.

## **Premios:**

**1º Premio: \$250.000, a cuenta de honorarios por el desarrollo del Plan Maestro**

**2º Premio: \$120.000**

**3º Premio: \$65.000**

**Tres menciones: \$15.000 cada una**

# INDICE

## CAPÍTULO 1

### 1. REGLAMENTO DEL CONCURSO

#### 1.1. LLAMADO A CONCURSO

#### 1.2. BASES

#### 1.3. CARÁCTER DEL CONCURSO

#### 1.4. DE LOS PARTICIPANTES

- 1.4.1. Obligaciones de los Participantes
- 1.4.2. Condiciones que deben reunir los Participantes
- 1.4.3. Reclamo de los Participantes
- 1.4.4. Declaración de los Participantes
- 1.4.5. Anonimato
- 1.4.6. Inscripción y compra de las Bases

#### 1.5. ASESORÍA

- 1.5.1. Asesores
- 1.5.2. Deberes de los Asesores
- 1.5.3. Consultas a los Asesores
- 1.5.4. Formulación de las consultas
- 1.5.5. Informes de los Asesores

#### 1.6. JURADO

- 1.6.1. Composición del Jurado
- 1.6.2. Funcionamiento del Jurado
- 1.6.3. Deberes y Atribuciones del Jurado
- 1.6.4. Convocatoria y sede del Jurado
- 1.6.5. Informe de la Asesoría
- 1.6.6. Plazo para la actuación del Jurado
- 1.6.7. Asesores del Jurado
- 1.6.8. Premios desiertos
- 1.6.9. Inapelabilidad del fallo
- 1.6.10. Apertura de sobres
- 1.6.11. Falsa Declaración
- 1.6.12. Acta Final

#### 1.7. PRESENTACION DE LOS TRABAJOS

- 1.7.1. Condiciones
- 1.7.2. Exclusión del Concurso
- 1.7.3. Sobre de identificación
- 1.7.4. Recepción de los trabajos
- 1.7.5. Envío directo
- 1.7.6. Recibo y clave secreta

#### 1.8. RETRIBUCIONES

- 1.8.1. Premios

#### 1.9. OBLIGACIONES

- 1.9.1. Obligaciones del Promotor y del Ganador
- 1.9.2. Propiedad
- 1.9.3. Exposición
- 1.9.4. Devolución de los Trabajos

## **CAPÍTULO 2**

### **2. CONDICIONES PARTICULARES**

- 2.1 OBJETO DEL CONCURSO**
- 2.2 AREA DE EMPLAZAMIENTO**
- 2.3 CARACTERISTICAS DEL PREDIO**
- 2.4 PROGRAMA INDICATIVO**

## **CAPÍTULO 3**

### **3. CONDICIONES DE ENTREGA y PRESENTACION**

- 3.1 LAMINAS**
- 3.2 CARPETA**
- 3.3 VIDEO**

## **ANEXOS**

- A. DECLARACION JURADA**
- B. PLANO BASE DEL CONCURSO**
- C. FOTOGRAFIAS DEL PREDIO (incluidas en formato digital)**
- D. PLANILLA DE SUPERFICIE**
- E. DOCUMENTACION A ELABORAR POR EL GANADOR DEL PRIMER PREMIO**
- F. DECRETO DEL PEN 1723/2012**
- G. LEY DEL GCBA N°4477**
- H. LEY DEL GCBA N° 1227 Y DECRETO REGLAMENTARIO**

## **I. SINTESIS DE DOCUMENTOS OFICIALES DE REFERENCIA**

**I.1 INFORME TECNICO GCBA – EXP. 3914/12**

**I.2 LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS PARA LA RMBA**

**I.3 PLAN ESTRATEGICO DE LA CIUDAD**

**I.4 PLAN URBANO AMBIENTAL**

**I.5 EL MODELO TERRITORIAL**

## **BASES BIBLIOGRÁFICAS y CARTOGRÁFICAS DE CONSULTA**

**1. CONCURSOS REALIZADOS**

**2. DOCUMENTOS OFICIALES**

**3. CARTOGRAFIA**

## **Capítulo 1**

### **1. REGLAMENTO DEL CONCURSO**

#### **1.1. LLAMADO A CONCURSO**

La Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES), con domicilio en la calle Avenida Córdoba 720 4º piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en su carácter de “Entidad Promotora” y la Sociedad Central de Arquitectos, con domicilio en la calle Montevideo 938 de la misma Ciudad, como “Entidad Organizadora”, llaman a “Concurso Nacional para el Plan Maestro en la Playa Ferroviaria de Caballito”.

#### **1.2. BASES**

El concurso se regirá por lo establecido en el presente reglamento, programa y anexos, llamados en adelante “BASES”, las que tendrán carácter contractual entre la Promotora, la Organizadora y los Participantes.

Estas bases se ajustan al Reglamento de Concursos de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos, aplicable en razón de la actividad profesional que nuclea a la Organizadora y los participantes.

A los efectos interpretativos, deberá tenerse presente que cualquier cuestión que se suscite con motivo de la aplicación de las normas antes mencionadas, se dilucidará de acuerdo al siguiente orden de prelación: a) Las Bases – reglamento, programa y anexos -, b) el Reglamento de Concursos de la FADEA, el cual se aplicará, en tanto y en cuanto no contradiga las disposiciones específicas contenidas en las normas antes citadas, en cualquier aspecto no especificado contemplado en aquellas.

(Ver <http://www.fadea.org.ar/despliegue.php?idreg=31>)

#### **1.3. CARÁCTER DEL CONCURSO**

El presente Concurso para el Plan Maestro, según lo especificado en el Reglamento de Concursos (RC) es de carácter Nacional y vinculante, y queda abierto desde el 17/01/13 hasta el 22/04/13.

El concurso se desarrollará bajo la siguiente modalidad: Será abierto para todos los profesionales que deseen participar de acuerdo a las bases del concurso. En todos los casos la entrega será anónima. La presentación incluirá todos los elementos detallados en el capítulo 3 de estas Bases.

#### **1.4. DE LOS PARTICIPANTES**

##### **1.4.1. OBLIGACIONES DE LOS PARTICIPANTES**

El hecho de intervenir en este concurso implica el reconocimiento y aceptación de todas las disposiciones de las Bases, las del Reglamento de Concursos de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA), y lo indicado en punto 1.9.1.

##### **1.4.2. CONDICIONES QUE DEBEN REUNIR LOS PARTICIPANTES**

Para participar en este Concurso se requiere ser arquitecto, con título expedido o revalidado por Universidad debidamente reconocida en el país, estar matriculado en el Colegio o Consejo Profesional respectivo de su jurisdicción, y ser socio o matriculado de alguna entidad adherida a la Federación (Art. 13 RC). En el caso de equipos interdisciplinarios, es necesario y suficiente que los miembros arquitectos titulares cumplan con este requisito.

No podrá presentarse al concurso persona alguna que forme parte del ANSES o de la administración de la institución Promotora (sea en carácter de empleado o personal contratado). Tampoco podrán participar quienes tuvieren vinculación profesional con alguno de los asesores o hubieren intervenido en forma directa en la confección de estas Bases.

El participante que fuese socio o colaborador, empleado o empleador de algún miembro del Colegio de Jurados de la Federación o de las entidades organizadoras o patrocinadoras, deberá dirigirse a éste con anterioridad a la presentación de los trabajos, para comunicarle su

participación en el concurso. En tal caso el miembro del Colegio de Jurados involucrado deberá excusarse de participar en el sorteo o elección correspondiente (Art. 15 RC).

#### 1.4.3. RECLAMO DE LOS PARTICIPANTES

Ningún participante podrá reclamar ante la Promotora ni recurrir a propaganda alguna que trate de desvirtuar el fallo o desprestigiar a los miembros del Jurado, a la Asesoría o a los demás participantes. Quienes transgredieren lo establecido, serán pasibles de las sanciones que correspondan, previa intervención del Tribunal de Honor de la Sociedad Central de Arquitectos (Art. 47 RC).

#### 1.4.4. DECLARACIÓN DE LOS PARTICIPANTES

Cada participante deberá declarar por escrito y bajo su firma que el Plan Maestro presentado es su obra personal, concebida por él y dibujada bajo su inmediata dirección, de acuerdo con la declaración jurada que se acompaña en el Anexo A. En el mismo podrá mencionar a los colaboradores que reúnan o no las condiciones establecidas en el punto 1.4.2., pero la Promotora sólo contrae las obligaciones emergentes del concurso con el profesional o profesionales arquitectos autores del trabajo premiado, considerándose la mención de los demás a título informativo.

#### 1.4.5. ANONIMATO

Los participantes no podrán revelar la identidad de su trabajo ni mantener comunicaciones referentes al concurso ya sea con miembros del jurado o con la Promotora, salvo en la forma en que se establece en el punto 1.5.3. de estas Bases (Art. 50 RC).

#### 1.4.6. INSCRIPCIÓN Y COMPRA DE LAS BASES

La inscripción en el Concurso y adquisición de las Bases (que se debe realizar hasta 5 días antes del cierre para el caso de los participantes del interior del país), puede hacerse en la sede de la entidad organizadora o de cualquier entidad adherida a la FADEA. También puede hacerse por correo común o electrónico, en cuyo caso se deben seguir los siguientes pasos:

##### **a) Primer paso**

Depositar el precio de compra de las Bases. Hacer una transferencia por cajero automático, por banca electrónica o desde el banco donde se tenga cuenta (o hacer un depósito en cualquier sucursal del banco HSBC Bank Argentina) para acreditar en la cuenta 3050-00710-6, CBU 15000589 00030500071064, de la Sociedad Central de Arquitectos (CUIT 30-52570951-1) en dicho banco (Sucursal 305) El monto a depositar es de \$500 (pesos quinientos), más gastos de envío (\$100), en caso de corresponder.

##### **b) Segundo paso**

1- Comunicar el pago a la entidad organizadora correspondiente, Sociedad Central de Arquitectos, Montevideo 938, Buenos Aires, CP C1019 ABT, República Argentina, tel.: (54-11) 4812-3644 / 4812-5856, fax: 4813-6629, correo electrónico: info@socearq.org, indicando en el asunto:

“Concurso Nacional para el Desarrollo del Plan Maestro en la **“Playa Ferroviaria Caballito”**”.

2- Hacer llegar una copia física o electrónica del comprobante del pago realizado.

3- Hacer llegar una dirección electrónica que no identifique al participante en la que desee recibir las comunicaciones oficiales del Concurso.

El recibo que certifica la adquisición de las Bases deberá ser presentado en el momento de la entrega de los trabajos.

### **1.5 ASESORÍA**

#### 1.5.1 ASESORES

Actúan como tales los Arquitectos Eduardo Maestripieri, designado por la Promotora y Daniel Silberfaden designado por la Sociedad Central de Arquitectos.

#### 1.5.2 DEBERES DE LOS ASESORES (Art. 24 RC)

- a) Redactar el programa y las Bases del Concurso, de acuerdo a directivas de los promotores, a lo establecido en este Reglamento y en las leyes, ordenanzas y normativas vigentes. Deberá contemplar el tiempo mínimo necesario que le demandara al Jurado su tarea de acuerdo a la importancia del Concurso.
- b) Hacer aprobar las Bases por la Entidad y las Bases y el Programa por el Promotor.
- c) Organizar el llamado a Concurso y remitir a todas las Entidades federadas un juego de Bases y anexos.
- d) Evacuar según el procedimiento que establezcan las Bases las preguntas o aclaraciones que formulen en forma anónima, los participantes
- e) Solicitar a las Entidades la remisión de la lista actualizada de su Cuerpo de Jurados y con ella elaborar una nómina que será utilizada para la elección o sorteo de los Jurados. Cumplido esto, remitir a la Federación un informe donde consten los nombres de los Jurados electos o sorteados.
- f) Recibir por interpósita persona los trabajos presentados asegurando mediante una clave, el anonimato de los participantes y redactar un informe dando cuenta de los trabajos recibidos, de los rechazados y los observados.
- g) Convocar al Jurado, entregarle los trabajos y el informe al que alude el inciso anterior y participar de la reunión con facultades para emitir opinión sobre la interpretación hecha de las Bases, por parte de los participantes, velando para que se cumplan todas las disposiciones obligatorias.
- h) Suscribir juntamente con el Jurado el Acta del Fallo, señalando, si es el caso, las discrepancias que pudiera tener y comunicar el resultado del Concurso al Promotor, a la Federación, a la Entidad organizadora, a los ganadores y a la prensa.

### 1.5.3. CONSULTAS A LOS ASESORES

Los asesores contestarán las consultas que les formulen según el siguiente cronograma:

- Las recibidas hasta el día 06/03/13 se contestarán el 13/03/13.
- Las recibidas hasta el día 03/04/13 se contestarán el 10/04/13.

Las respuestas se remitirán por correo electrónico (e-mail) y figurarán en el sitio del Organizador en internet [www.socearq.org](http://www.socearq.org)

Oportunamente se informará a los participantes las fechas en que se podrá realizar la visita al predio en compañía de los asesores.

### 1.5.4. FORMULACIÓN DE LAS CONSULTAS

- a) se referirán a puntos concretos de las Bases;
- b) deben estar expresadas en forma breve y clara;
- c) serán escritas a máquina, sin firmas ni signos que permitan individualizar el remitente;
- d) **estarán dirigidas a “Sres. Asesores del Concurso Nacional para el Desarrollo del Plan Maestro en la “Playa Ferroviaria Caballito”** al domicilio de la Sociedad Central de Arquitectos, Montevideo 938, Buenos Aires, ó por correo electrónico a [secretaria@socearq.org](mailto:secretaria@socearq.org)

### 1.5.5. INFORMES DE LOS ASESORES

Los informes que emita la Asesoría (que estarán refrendados por los asesores) pasarán a formar parte de las Bases y serán entregados al jurado en el momento de su constitución.

## 1.6 JURADO

### 1.6.1 COMPOSICIÓN DEL JURADO

El Jurado que emitirá el fallo del Concurso estará integrado por nueve (9) miembros:

- El Presidente del Jurado será el Director Ejecutivo de ANSES ó quien él designe en su representación y tendrá doble voto en caso de empate.
- Un (1) arquitecto representante de “EL ORGANIZADOR” sorteado de su Colegio de Jurados.
- Un (1) arquitecto representante de la FADEA, sorteado de su Colegio de Jurados Nacional.
- Un (1) arquitecto, miembro del Colegio de Jurados Nacional, en representación de los participantes, elegido por votación de los mismos.
- Cuatro (4) representantes de “EL PROMOTOR”.
- Un (1) representante por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en caso de aceptar la invitación a participar en el mismo.

El Jurado tendrá la facultad de declarar desierto el Concurso o cualquiera de los premios.

#### 1.6.2 FUNCIONAMIENTO DEL JURADO

Los jurados serán nominativos e inamovibles desde la constitución del Jurado hasta la emisión del fallo.

El Jurado funcionará con un quórum constituido por la mayoría de sus miembros. Al proceder al otorgamiento de los premios, el fallo del Jurado se realizará de acuerdo con el voto directo de sus miembros. Sí existiera caso de empate entre dos o más trabajos premiados, el Presidente del Jurado poseerá doble voto para desempatar.

Las sesiones de funcionamiento del Jurado serán secretas, y sólo sus miembros y los asesores podrán asistir a ellas.

#### 1.6.3 DEBERES Y ATRIBUCIONES DEL JURADO

(Art. 31 RC) Son deberes y atribuciones del Jurado:

- a) Aceptar las condiciones de este reglamento y de las Bases y Programa del concurso.
- b) Recibir de la Asesoría los trabajos y su informe.
- c) Estudiar en reunión plenaria las Bases, programa, consultas, respuestas y aclaraciones.
- d) Dictar las normas a que se ajustará su tarea, de manera que se asegure una valoración de todos los trabajos y de acuerdo a lo que se establezca en las Bases.
- e) Visitar obligatoriamente el terreno o sitio donde se realizará la obra motivo del concurso.
- f) Declarar fuera del concurso los trabajos en los que no se hayan respetado las condiciones obligatorias de las Bases y programa y los no admitidos, de acuerdo con lo establecido en el punto 1.5.2., inc. h).
- g) Es obligación del Jurado, respetar el cumplimiento de las disposiciones obligatorias contenidas en las Bases y señaladas en los puntos 1.6 y 1.7.
- h) Formular el juicio crítico de todos los trabajos premiados y de aquellos no premiados que a su juicio así lo merecieran.
- i) Adjudicar los premios y demás distinciones previstas en estas Bases.
- j) Otorgar, además de los premios establecidos, menciones honoríficas cuando lo considere conveniente.
- k) Labrar un acta en la que se deje constancia del resultado del concurso, explicando ampliamente los fundamentos de la decisión.

#### 1.6.4 CONVOCATORIA Y SEDE DEL JURADO

Dentro de las 72 horas a partir de la recepción de todos los trabajos por la Asesoría, el Jurado será convocado por la misma y sesionará en la sede de la Sociedad Central de Arquitectos.

#### 1.6.5 INFORME DE LA ASESORÍA

En la primera reunión del Jurado, éste recibirá de la Asesoría un informe sobre el cumplimiento de las normas de las Bases, por los participantes, fundamentando las observaciones e ilustrando al Jurado sobre las características del concurso. La Asesoría estará a disposición del Jurado durante el desarrollo de su trabajo, para efectuar las aclaraciones necesarias.

#### 1.6.6 PLAZO PARA LA ACTUACIÓN DEL JURADO

El Jurado deberá emitir su fallo el día 03/05/13. Por razones debidamente fundadas, podrá solicitar a La Organizadora la ampliación del plazo del fallo, con intervención de la Asesoría.

#### 1.6.7 ASESORES DEL JURADO

El Jurado está facultado para recabar los asesoramientos técnicos que considere conveniente, sin que ello implique delegar funciones. La persona consultada deberá declarar por escrito, y bajo declaración jurada, que no ha asesorado a ningún participante del concurso (Art. 15 RC).

#### 1.6.8 PREMIOS DESIERTOS

Para declarar desierto cualquiera de los premios del concurso deberán fundamentarse ampliamente los graves motivos que determinen tal medida.

#### 1.6.9 INAPELABILIDAD DEL FALLO

El fallo del Jurado será inapelable (Art. 33 RC).

#### 1.6.10 APERTURA DE SOBRES

Adjudicados los premios por el Jurado y labrada el Acta donde ello conste, los sobres correspondientes a los trabajos premiados serán abiertos por la Asesoría en presencia del Jurado, y de un representante de la Sociedad Central de Arquitectos designado a tal efecto por su cuerpo directivo.

#### 1.6.11 FALSA DECLARACIÓN

Si alguno de los sobres mencionados en 1.6.10 contuviese una falsa declaración, el Jurado está facultado para efectuar una nueva adjudicación, conservando el orden establecido en el fallo.

#### 1.6.12 ACTA FINAL

Se labrará, en el acto de apertura de sobres, un Acta donde constará el nombre de los autores de los trabajos premiados.

### 1.7 PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS

#### 1.7.1 CONDICIONES

Cada participante podrá presentar más de un trabajo completo. No serán admitidas variantes de una misma propuesta.

Los elementos constitutivos no contendrán lema ni señal que pueda servir para la identificación de su autor o autores.

#### 1.7.2 EXCLUSIÓN DEL CONCURSO

No serán aceptados los trabajos que no fueran entregados dentro del plazo fijado o que contuviesen una indicación que permita determinar la identidad del participante. Los trabajos que por, exceso o defecto, no respeten las normas de presentación que se establecen en las Bases, serán observados por los asesores, separando los elementos en exceso o en defecto, siendo facultad del Jurado su aceptación o declaración fuera del concurso.

#### 1.7.3 SOBRE DE IDENTIFICACIÓN

Con cada trabajo, los participantes entregarán un sobre blanco, sin signos, tamaño oficio, opaco, cerrado y lacrado, en cuyo exterior escribirán a máquina o en letra de imprenta el nombre del arquitecto por el que votan para que integre el Jurado en representación de los participantes. Éste deberá pertenecer a los Cuerpos de Jurados de las entidades adheridas a FADEA (Federación Argentina de Entidades de Arquitectos), y haber sido incluido en la nómina de votables que figurará en el último informe suministrado por la Asesoría. Se admitirá el voto en blanco.

Dicho sobre contendrá un segundo sobre sobre blanco, sin signos, tamaño oficio, opaco, cerrado y lacrado, y en cuyo interior contendrá la declaración jurada a la que hace referencia el punto 1.4.4 de las Bases, donde constarán:

- a) Nombre del autor o autores de la propuesta, con mención o no de los colaboradores.
- b) Domicilio, título universitario exigido en 1.4.2, entidad y fecha en que le fue otorgado o revalidado.
- c) Número de matrícula y colegio o consejo profesional en el que está inscripto.
- d) Número de Socio de la entidad integrante de FADEA a la que pertenece.

Si el participante desea que su nombre figure junto al trabajo en la exposición a realizarse posteriormente al fallo del jurado, aunque no hubiese recibido premio o mención, deberá escribir en el exterior del segundo sobre: "*El jurado está autorizado a abrir este sobre para que el nombre del autor o autores figure en la exposición de los trabajos*". Sin esta aclaración, los trabajos no premiados guardarán anonimato.

#### 1.7.4 RECEPCIÓN DE LOS TRABAJOS

Los trabajos serán recibidos por la asesoría el día 22/04/13, desde las 14 hs. hasta las 21 horas, en la sede de la SCA. Por delegación, el mismo día con el mismo horario en las sedes de las entidades de la FADEA que a continuación se indican:

Colegio de Arquitectos de Jujuy - Necochea 565 - 4600 San Salvador de Jujuy

Colegio de Arquitectos de la Pcia. de Buenos Aires - Bvard. 53 N¼ 320 - 1900 La Plata.

Distrito I: Calle 10 nº 689. La Plata

Distrito II: Larroque 550. Banfield

Distrito III: L.N. Alem 826. Morón

Distrito IV: Virrey Liniers 1906. San Martín

Distrito V: Calle 30 nº 564. Mercedes

Distrito VI: Castelli 573. Pergamino

Distrito VII: Ascasubi 211. Pehuajó

Distrito VIII: Necochea 425. Azul

Distrito IX: Dorrego 1657. Mar del Plata

Distrito X: Güemes 360. Bahía Blanca

Colegio de Arquitectos del Neuquén - Entre Ríos 553, PB - 8300 Neuquén.

Colegio de Arquitectos de La Rioja - Lamadrid 46 - 5300 La Rioja.

Colegio de Arquitectos de San Luis - Mitre 434 - 5700 San Luis.

Colegio de Arquitectos de Santiago del Estero - Buenos Aires 135 - 4200 Sgo. del Estero.

Colegio de Arquitectos de Entre Ríos – Libertad 149 (3100) Paraná, Entre Ríos.

Colegio de Arquitectos de Mendoza - Mitre 617- 5500 Mendoza.

Colegio de Arquitectos de Misiones - Av. Fco. de Haro 2745 - 3300 Misiones.

Colegio de Arquitectos de Salta - Zuvría 291 - 4400 Salta.

Colegio de Arquitectos de San Juan - San Luis 351 Oeste - 5400 San Juan.

Colegio de Arquitectos de Tucumán - Rivadavia 179 - 4000 San Miguel de Tucumán

Colegio de Arquitectos de Río Negro - Moreno 69, 5¼ - 8400 San C. de Bariloche.

Colegio de Arquitectos de Córdoba - Laprida 40 - 5000 Córdoba.

Colegio de Arquitectos de Santa Fe - Av. Belgrano 650 - 2000 Rosario.

Colegio de Arquitectos de Formosa - Av. González Lelong 378 - 3600 Formosa.

Sociedad de Arquitectos de Corrientes - La Rioja 1240 - 3400 Corrientes.

Sociedad de Arquitectos del Chaco - Av. 25 de Mayo 555 - 3500 Resistencia.

Sociedad de Arquitectos del Nordeste del Chubut - Honduras 23 - 9100 Trelew.

Sociedad de Arquitectos de Santa Cruz - 25 de Mayo 286 - 9400 Río Gallegos.

Sociedad Faguina de Arquitectos - Valdez 89 - 9410 Ushuaia.

Asociación de Arquitectos de La Pampa - Urquiza 564 - 6300 Santa Rosa.

Unión de Arquitectos de Catamarca - Camilo Melet 223 - 4700 San Fernando del Valle de Catamarca.

En las entidades indicadas, la Asesoría delegará, para este acto, en la persona que a tal efecto designe la entidad que corresponda, quien deberá ajustarse a las disposiciones de recepción establecidas en estas bases, siguiendo el procedimiento que se detalla a continuación:

- a) Verificará la presentación del recibo de adquisición de las bases y redactará por triplicado un recibo, donde conste la cantidad de los elementos correspondientes al trabajo presentado, que serán numerados correlativamente partir del número 1 (uno). El original será suministrado a la

persona que efectúe la entrega del trabajo, el duplicado será remitido a la Asesoría del concurso, adjuntando el sobre correspondiente, y el triplicado quedará en poder de la entidad receptora.

b) El mismo número del recibo se escribirá con lápiz en forma suave, que permita ser borrado sin dejar huellas, sobre todos los elementos integrantes del trabajo.

c) Percibirá, si es el caso, el importe correspondiente al embalaje y flete de cada trabajo hasta el lugar de funcionamiento del jurado.

d) Vencido el plazo estipulado en las bases, procederá a labrar un acta de recepción por duplicado, en la que deberá indicarse la cantidad de trabajos recibidos, los elementos de que consta cada uno y los votos emitidos por los participantes para elegir el miembro que los representará en el jurado. El original de dicha acta será enviado a la asesoría. El acta de recepción deberá suscribirse aun cuando no se haya presentado trabajo alguno.

e) Inmediatamente de labrada el acta de recepción, comunicará telefónicamente a la Asesoría la cantidad de trabajos recibidos y el número de sufragios emitidos por cada uno de los candidatos votados para integrar el jurado en representación de los participantes. Esta comunicación deberá cursarse aun cuando no se haya recibido trabajo alguno.

f) Arbitrará los medios para que, inmediatamente a la recepción, sean enviados a la Asesoría los trabajos recibidos, incluyendo los duplicados de sus recibos y el acta de recepción.

### 1.7.5 ENVIO DIRECTO

Los participantes que decidan enviar en forma directa sus trabajos por correo o cualquier otro medio adecuado deberán hacerlo a nombre de los Sres. Asesores del "CONCURSO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN MAESTRO EN LA PLAYA FERROVIARIA CABALLITO" a la sede de la Sociedad Central de Arquitectos, Montevideo 938, CABA (CP C1019ABT). La caja o paquete en que se remita el trabajo, así como el documento que ampare el envío, no deberá tener indicación del concursante como remitente, sino otro que no identifique al autor. El envío se realizará a más tardar a la fecha y hora señaladas para la clausura del Concurso, siendo el timbrado de correo constancia de la entrega en término. Para estos casos, la Asesoría o sus delegados extenderán un recibo en el que se haga referencia al número del documento de porte para lo cual, al despachar los trabajos por correo se deberá enviar a la SCA vía fax o escaneado en correo electrónico el comprobante de envío. La asesoría no se hace responsable del extravío de los trabajos enviados en esta forma.

### 1.7.6 RECIBO Y CLAVE SECRETA

En el acto de la recepción, la Asesoría o sus delegados entregarán a cada participante un recibo numerado, se identificará el DVD con un número y la carpeta con toda la documentación. En la sede de la SCA, se preparará una clave secreta para identificar los trabajos por medio de número o letra desconocida por el participante, con el que señalará los elementos de cada trabajo y el sobre de identificación. La clave de identificación será conservada en poder de la Asesoría hasta el momento de la adjudicación de los premios.

## 1.8 RETRIBUCIONES

### 1.8.1 PREMIOS

Se establecen los siguientes premios:

1º Premio: \$250.000, a cuenta de honorarios por el desarrollo del Plan Maestro

2º Premio: \$120.000

3º Premio: \$65.000

Tres menciones: \$15.000 cada una

Tales conceptos, serán pagaderos por el Promotor a los ganadores, dentro de los 30 días hábiles administrativos de notificados respecto del resultado del concurso, conforme lo establecido en la cláusula 1.5.2, inciso h).

## 1.9 OBLIGACIONES

### 1.9.1 OBLIGACIONES DEL PROMOTOR Y DEL GANADOR

El ganador que obtenga el Primer Premio del Concurso deberá desarrollar el Plan Maestro resultante del proyecto seleccionado. La totalidad de los honorarios por este concepto será de

\$650.000 (pesos seiscientos cincuenta mil), compuestos por \$250.000 (pesos doscientos cincuenta mil) entregados con el Primer Premio y el saldo de \$400.000 (pesos cuatrocientos mil) con el completamiento del Plan Maestro, no generando dicho completamiento derecho alguno a favor del ganador a participación de ninguna especie en cualquier etapa posterior de implementación o en lo relativo a la Dirección Técnica de la Obra. La documentación que integra el Plan Maestro requerido se detalla en estas Bases, a partir de las condiciones y lineamientos generales establecidos en el Anexo C.

Los honorarios antes consignados, constituyen el monto a percibir por el Ganador del Primer Premio, monto que tendrá el carácter de íntegro, comprendiendo el lucro cesante para el hipotético caso de revocación, modificación ó sustitución del contrato por razones de oportunidad mérito ó conveniencia.

Tales conceptos serán pagaderos por el Promotor al ganador del primer premio, dentro de los 30 días hábiles administrativos de haberse prestado conformidad el plan maestro definitivo por las áreas competentes del Promotor.

#### 1.9.2 PROPIEDAD

El Plan Maestro premiado pasa a ser propiedad de "EL PROMOTOR".

La propiedad de los restantes trabajos quedará en poder de sus respectivos autores, razón por la cual no podrán ser utilizados en todo ni en parte, sin el expreso consentimiento de los mismos

#### 1.9.3 EXPOSICIÓN

Luego de haberse fallado el concurso, los trabajos premiados y las menciones serán expuestos públicamente, exhibiéndose el juicio critico emitido por el jurado en los trabajos premiados.

**Los autores de los trabajos que recibieran premios y menciones presentarán sus láminas ploteadas y montadas en foamboard en tamaño A0 en la fecha que oportunamente indique la Organizadora, para ser expuestos en la Entrega de Premios y Exposición de trabajos.**

#### 1.9.4 DEVOLUCIÓN DE LOS TRABAJOS

Los trabajos no premiados serán devueltos por la Organizadora contra entrega del recibo correspondiente, no responsabilizándose la Organizadora, ni la Promotora, ni los asesores por aquellos trabajos que no se retiren dentro de los treinta días de comunicada tal devolución.

## **CAPÍTULO 2 – CONDICIONES PARTICULARES**

### **2.1. OBJETO DEL CONCURSO**

El objeto del presente Concurso es formular un PLAN MAESTRO para la urbanización de la ex playa ferroviaria Caballito, en un todo de acuerdo con lo establecido en las presentes Bases y en los documentos en que las mismas se fundamentan. Dicho plan deberá cumplir con los plexos legales aplicables en la materia para ser presentado ante las autoridades competentes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

La decisión de intervenir en la ex playa ferroviaria de Caballito y la propuesta de promover la realización de un desarrollo urbano denominado Nuevo Caballito, en un sitio atravesado de significativas preexistencias, revelan el interés de integrar fragmentos de tejido en un nuevo paisaje contemporáneo. Este desplazamiento conceptual hacia prácticas urbanas que procuran conciliar conservación y transformación señalan que ya no es posible elegir entre cambio y permanencia como si fueran formas antagónicas irreconciliables. Interpretar y crear, reproducir y proponer es un desafío y una responsabilidad de los proyectistas que participarán de esta convocatoria.

Interpretando la sugerencia precedente, podemos sumar una serie de consideraciones a las prácticas y actuaciones relacionadas al proyecto urbano: [1] Cuánta materialidad podemos incorporar o sustraer sin perturbar las diferentes preexistencias de un lugar tan significativo en la historia del barrio de Caballito; [2] cómo considerar la inclusión de las diferentes marcas y huellas presentes en el predio objeto del concurso y en el barrio; [3] cómo atender el dimensionamiento de las cualidades tangibles e inmateriales del futuro espacio público que se incorporará al barrio; [4] cómo proponer la integración de los nuevos edificios a un tejido determinado y condicionado por antiguas estructuras urbanas. La articulación entre pasado y presente será consecuencia de las determinaciones e interacciones del tejido existente con el nuevo tejido que surja de esta convocatoria.

Con esta orientación, los participantes deben plantear una visión integral de este nuevo fragmento urbano que se incorporará al barrio de Caballito, de modo de poder formular orientaciones respecto de la organización de los nuevos usos residenciales y de equipamiento y su forma urbana general. Esta iniciativa debe proponer un proyecto de alta calidad urbana y ambiental que considere la interpretación de las diferentes condiciones y determinantes del sitio, las referencias a marcas y trazas precedentes, la comprensión de las superposiciones y estratificaciones históricas producto de acciones plurales, diferentes y contradictorias que como proceso colectivo de producción de sentido, integran junto al predio, el barrio de Caballito.

Las propuestas deben considerar que, en relación a la superficie total del predio, el 35 % de su superficie será destinado a la formulación de una forma urbana que pueda ser sintetizada en una serie de pautas arquitectónicas que definan la capacidad construible y que no superen los valores fijados en la Ley 4477 que se adjunta como anexo.

El marco general preceptivo y normativo que deberán considerar las propuestas es:

- La Constitución de la Ciudad de Buenos Aires; en especial su Artículo 27º, que refiere a *“La protección e incremento de los espacios públicos de acceso libre y gratuito..”*, y su Artículo 31º, que establece que *“La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado”*.
- El Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires (Ley 2930-GCBA), que establece en su Artículo 9º (ítem b 3.) *“Promover la incorporación de nuevos parques urbanos dentro de los usos que se definan para tierras fiscales desafectadas de usos anteriores”* y en su

Artículo 8º (ítem b 1.) *“Promover una diversidad no compartimentada en zonas residenciales”.*

- El Decreto Nº 1723/2012 del Poder Ejecutivo Nacional, por el cual se desafectó del uso ferroviario el predio objeto del presente Concurso, así como a los predios de las ex playas ferroviarias de Liniers y Palermo, a los efectos de lograr *“la plena integración urbana procurando revertir los efectos negativos sobre el territorio y el ambiente producidos por la presencia del ferrocarril que... actúa como barrera y factor desintegrador...”*
- La Ley Nº 4477/2012-Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que desafecta del distrito de zonificación Urbanización Futura-UF a la ex playa ferroviaria de Caballito, propiedad del Estado Nacional, según se grafica en el plano del Anexo B, y los afecta a Distrito U, Urbanización Determinada, número correlativo a designar del Código de Planeamiento Urbano, denominado Nuevo Caballito.
- El Código de Planeamiento Urbano (Ley 449) que establece en el parágrafo 3.1.2. que *“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...”*

## **2.2. AREA DE EMPLAZAMIENTO**

El predio objeto del presente Concurso se halla emplazado en el Barrio de Caballito, en la Comuna 6. El barrio se encuentra en el centro geográfico de la Ciudad de Buenos Aires, sobre uno de los corredores urbanos que, partiendo del Área Central, se dirige con dirección oeste hacia el Área Metropolitana de Buenos Aires.

La ciudad se caracteriza por la fuerte convergencia hacia el área central a través de una red circulatoria radial coincidente con los principales corredores urbanos materializando fuertes asimetrías entre las zonas norte y sur y entre las conexiones radiales y transversales.

La avenida Rivadavia y la traza del ferrocarril Sarmiento formalizan parte de esta red circulatoria radial estructurando el denominado corredor oeste. Este corredor es uno más importantes de la ciudad, por su extensión y dinamismo, donde la infraestructura ferroviaria actúa como una infranqueable barrera urbanística que desarrolla y favorece la fragmentación urbana.

El trazado ferroviario se extiende en este corredor urbano desde la estación Once de Septiembre, localizada en el borde oeste del área central hasta los límites de la ciudad en el oeste, continuando hasta Moreno en territorio metropolitano. El servicio de subterráneos de la línea A se extiende desde el corazón del área central atravesando Caballito hasta Carabobo<sup>1</sup>, en Flores, coincidiendo en su traza en el tramo entre Once y Caballito. En este primer trayecto desde Once a la estación Carabobo, el Ferrocarril Sarmiento, la línea A de subterráneo y la avenida Rivadavia, corren en forma paralela mientras que desde Flores hasta la Av. Gral. Paz, continúan paralelas el ferrocarril y la avenida Rivadavia. Las obras de soterramiento del ferrocarril, entre Caballito y Liniers implicará la realización entre ambas estaciones de un sistema integrado de parques urbanos, concretando y facilitando las vinculaciones entre el norte y el sur de la ciudad.

La Avenida Rivadavia, que corre en sentido este oeste, es la arteria más importante que atraviesa Caballito, siendo la intersección con la Avenida Acoyte y su continuación, la Avenida José María Moreno, el centro del barrio. La Avenida Avellaneda limita con el predio, y también corre en

---

<sup>1</sup> La línea A atraviesa Caballito de Este a Oeste y en este barrio cuenta con cuatro estaciones, Río de Janeiro, Primera Junta, Púan y Carabobo. Primera Junta funcionaba hasta hace pocos años como cabecera de la línea favoreciendo la actividad comercial sobre la Av. Rivadavia y algunas transversales.

sentido este-oeste, como Rivadavia. Por el contrario, es menos notoria la importancia de las arterias de sentido transversal a la Av. Rivadavia; entre las que cabe mencionar a la Av. Acoyte, la calle Rojas y Donato Álvarez, ambas, constituyen los bordes sur y norte del predio objeto de este concurso.

En forma paralela a la Av. Rivadavia se desarrolla la traza del ferrocarril Sarmiento que diere origen a la ex playa ferroviaria que se extiende entre la la calle Rojas y la Av. Donato Álvarez con una forma alargada de 1,27 km. de longitud y un ancho variable máximo de 270 m., aproximadamente.

En Caballito la traza ferroviaria modifica su trayectoria en trinchera para permanecer a nivel a lo largo de todo su recorrido. El soterramiento transformará totalmente esta situación. Procedente de la Estación Once, cruza a nivel las calles Otamendi, Campichuelo, Hidalgo, Rojas, Federico García Lorca, y la Av. Donato Álvarez, ubicada unos 1000 metros al sur de la anterior. Estos últimos tres cruces corresponden al predio objeto del concurso. Luego de la calle García Lorca, la traza no es franqueable por la red vial hasta 500 m. más adelante desde la calle Yerbal, situación que se repite desde la Av. Avellaneda; punto a partir del cual se presenta un cruce sobre nivel a la altura de la calle Sarmiento, en una trayectoria que conecta con la calle Yerbal en su intersección con la calle Nicasio Oroño, puente<sup>2</sup> habilitado para subsanar las dificultades de conectividad transversal.

En relación a las dificultades motivadas por la discontinuidad vial y por las interferencias ferroviarias; por su tamaño y disposición, así como por sus usos anteriores y la subutilización actual, la ex playa ferroviaria constituye una franca barrera urbana. A pesar de esta dificultad, la estratégica localización de la zona, está servida por múltiples medios de transporte<sup>3</sup>. Su proximidad a la Av. Rivadavia y a barrios de mayor jerarquía y un costo del suelo relativamente más bajo que en el de las zonas próximas, dio lugar a una serie de significativas transformaciones. Estas características dieron lugar al encuentro de una diversidad de usos, actividades y formas residenciales en ambos costados de la ex playa. La mayor altura y densidad edilicia se concentra en las proximidades de la Av. Rivadavia, principalmente en el sector este del barrio; en la zona comprendida entre las vías del ferrocarril Sarmiento hasta la calle Pedro Goyena, zona que corresponde al distrito R2all y C3I sobre Rivadavia y Rosario.

Al norte de la ex playa, sobre la calle Aranguren y la franja adyacente, se observa que en un gran número de manzanas del norte del barrio, la totalidad de la edificación tiene menos de tres plantas y se caracteriza por su baja densidad y dominante uso residencial, en correspondencia con el distrito R2bl.

En el lado norte de la ex playa, la determinación como distrito R2all originó un proceso de renovación residencial caracterizados por una franca densificación. La zona que va desde Avellaneda y Rojas hacia el oeste, rodeando la ex playa es muy heterogénea y se encuentra en proceso de transformación. Esta zona ofrece un carácter singular, con la plaza Giordano Bruno, la plaza del Angel Gris, la plazoleta República de Corea y la plaza Paseo de la Vida Dr. René Favalaro. La segunda zona se visualiza en la intersección de la calle Rojas con Yerbal, en torno a la plaza Crisólogo Larralde y en las calles próximas a la estación Primera Junta, antigua cabecera de la línea A. La conformación del área muestra cómo la mayor densidad comercial y edilicia se concentra en las proximidades de la estación Caballito y la estación Primera Junta del subte, en donde la avenida Rivadavia y su área de influencia actúan como centro comercial y vecinal.

Hacia el norte de la ex playa se encuentran dos grandes parques, el parque del Centenario y la plaza Irlanda, mientras que hacia el sur se encuentra el parque Rivadavia. Las plazas Giordano

---

<sup>2</sup> Puente de Caballito Nicolás Vila.

<sup>3</sup> Cabe señalar que sobre la Av. Rivadavia se desarrolla la línea A de subterráneos que une el barrio de Caballito con el Área Central, así como numerosas líneas de ómnibus. En la intersección de la calle Rojas con la Av. Rivadavia se encuentra la estación Primera Junta. En sentido transversal, también hay, pero en menor medida, servicios de ómnibus. Acoyte, Rojas, Del Barco Centenera y Donato Álvarez son las principales arterias que favorecen la conectividad norte-sur.

Bruno, del Ángel Gris, Favalaro y Larralde conforman un conjunto de espacios verdes con una diversidad de usos y actividades de escala barrial. La ex playa y el futuro sistema integrado de parques urbanos incorporará una significativa área para nuevos espacios verdes constituyendo por su accesibilidad y visibilidad un singular punto de articulación entre los espacios verdes a escala del barrio y los parques urbanos a escala de la ciudad.

Los procesos descritos vienen implicando, desde hace unos 20 años, importantes cambios en el entorno inmediato a la ex playa ferroviaria, a lo que debe agregarse las futuras transformaciones a partir del soterramiento del ferrocarril y la incorporación de un nuevo tejido urbano.

La propuesta debería propender a desarrollar un Plan expresado en una serie de prefiguraciones que conformen una nueva forma urbana, no necesariamente homogénea, y cuyo programa y apariencia resulten conducentes respecto de la configuración y ordenamiento del espacio urbano. No se pretende la definición de una envolvente autónoma que prescinda de determinantes urbanos, arquitectónicos y culturales. La integración de la ex playa al tejido, supone el reconocimiento y la revisión de las condiciones urbanas preexistentes, de modo de proponer lineamientos estratégicos oportunos y conducentes para la superación de las tendencias actuales. La superficie total edificable resultante de la propuesta deberá ser coincidente con la superficie total detallada en la Ley 4477, que para la ex Playa Ferroviaria Caballito es de 155.000 m<sup>2</sup>.

Respecto de las premisas de distribución de la masa edificable, se propone tender hacia concentraciones edilicias, acompañadas de áreas verdes, además de definir perfiles urbanos deseables, considerando las condiciones de borde, y contemplando la integración con el tejido barrial existente.

La propuesta deb contemplar en su resolución el abordaje de las condiciones referentes a la conectividad e integración del predio con el resto de la ciudad. Los concursantes debe definir condiciones de articulación de la nueva urbanización con el futuro Centro Intermodal de pasajeros y la actual estación Primera Junta del subte, así como proponer la apertura de vialidades que permitan la vinculación transversal de la Avenida Avellaneda y la calle Yerbal, en el tramo comprendido entre las calles Rojas y Donato Álvarez, definiendo nuevas condiciones de permeabilidad de las áreas residenciales existentes.

### **2.3 CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO**

En el plano que se adjunta en el anexo, se indican las áreas afectadas a diferentes usos y actividades que deberán ser considerados por los proyectistas en el marco de la propuesta. La continuidad y permanencia de algunos usos, la incorporación de otros y la desafectación definitiva de algunas de estas áreas transformará la zona permitiendo la integración del predio al entorno urbano existente. La propuesta debe integrar todos estos determinantes, a partir de interpretar las condiciones actuales y su transformación en el tiempo, contemplando un plan por etapas que incluya las formas de implementación específicas para la propuesta.

Edificios, elementos y áreas preexistentes en el predio: (Ver Plano que se adjunta en el Anexo B)

**[1] La traza del Ferrocarril Sarmiento.** El primer determinante espacial del concurso es el soterramiento de la actual traza del Ferrocarril Sarmiento. La liberación de la traza aérea hasta su definitivo soterramiento será progresivo y por lo tanto, su efecto no será inmediato. Una vez liberado la actual traza, se incorporará al predio como espacio verde, conformando un parque lineal. Con eje en la traza ferroviaria, este parque lineal integra un sistema de nuevos parques urbanos vinculando espacios urbanos con distintos grados de subutilización, en algunos casos de obsolescencia y degradación, como la ex playa Liniers; articula nuevas centralidades y revitaliza los barrios existentes. El parque lineal mejora las condiciones urbano-ambientales del entorno, incorpora nuevas propuestas de equipamientos comunitarios, deportivos, recreativos, educacionales y consolida la expansión de las áreas residenciales del entorno.

**[2] Centro intermodal de pasajeros.** Se define como tal al conjunto de las infraestructuras y equipamientos necesarios para la transferencia intermodal de pasajeros de los servicios de transporte público. En el caso de Caballito el área considerada (Nota SET N° 129 del 24/04/96) integrará los sectores norte y sur de la nueva estación de trasbordo, resolviendo la conectividad peatonal y de usos en todos los sentidos. Este Centro de trasbordo se ubica en la cabecera sur del predio, con frente a las calles Rojas y Bacacay. Los proyectistas deben considerar la importancia local y regional de este centro de transferencia y su proximidad con la plaza Crisólogo Larralde, la Avenida Rivadavia y la estación Primera Junta de la línea A del subte de Buenos Aires.

Existe un proyecto de ampliación y creación de nuevas líneas de subte. Una de las nuevas líneas proyectadas es la línea I de subte que conectaría la estación Directorio, en Avenida Directorio y Emilio Mitre (combinando con la estación Emilio Mitre de la línea E) con la estación Serrano, en la calle Jorge Luis Borges y Avenida Santa Fe (combinación con la estación Plaza Italia de la línea D y la estación del mismo nombre de la futura línea F). Un tramo del recorrido de la futura línea I conectaría la estación Rivadavia, con la estación Primera Junta de línea A y con estación Caballito del Ferrocarril Sarmiento en la intersección de la Avenida Rivadavia y la calle Del Barco Centenera/Rojas.

**[2] Estación Caballito** La actual estación Caballito permanecerá activa hasta su transformación por el soterramiento. Se debe considerar integrada al futuro Centro intermodal de pasajeros. Es una estación de doble andén y doble vía y tiene accesos en cada extremo de la estación, a través de la calle Federico García Lorca al oeste, y por la Calle Rojas al este. Actualmente, el ramal tiene vía doble de circulación entre Caballito y Villa Luro en una extensión de más de 7 Km y desde Haedo hasta Moreno, mientras que el resto cuenta con vía cuádruple. El futuro soterramiento contempla cuádruple vía.

**[3] Club Ferro Carril Oeste.** El Club fundado en 1904, por empleados ferroviarios, está íntimamente vinculado a la historia material del barrio. La Sede social del Club, un edificio construido en 1925, se encuentra adyacente al predio del concurso, en la calle Federico García Lorca. En su centenaria trayectoria ha fomentado el desarrollo de actividades sociales, deportivas y culturales, siendo una de las marcas urbanas y arquitectónicas más significativas del barrio. El conjunto que integran el edificio y el Estadio, fue declarado en 2005 sitio de interés cultural por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Actualmente el edificio que alberga la Sede Social Histórica tiene protección cautelar (Ley 3056). Existen otras dos áreas que pertenecen al Club, adyacentes al conjunto edilicio. La primera, cedida por donación, sobre la calle Federico García Lorca y la otra, con frentes a la calle Martín de Gainza y la Avenida Avellaneda. Ambas, se hallan fuera del predio, objeto del concurso.

**[4] Puente Caballito Nicolás Vila.** El puente, para el tránsito de vehículos livianos, cruza las vías a la altura de la calle Fragata Sarmiento, entre Yerbal y Avellaneda. El viaducto debe permanecer hasta que se hayan realizado las obras de soterramiento del ferrocarril. Como se mencionó en un párrafo anterior la propuesta debe contemplar este determinante en el plan de etapas, considerando la condición actual y su posterior remoción una vez concretado el soterramiento. No obstante, los proyectistas pueden considerar el rediseño del actual viaducto en relación a las dificultades de conectividad transversal.

**[5] y (9) Sectores de interés histórico y cultural.** Se encuentra en el predio la Casa histórica que fuera vivienda de Don Norberto de la Riestra, uno de los fundadores del Ferro Carril Oeste (FCO), el inmueble se encuentra afectado al proyecto de catalogación. Adyacentes a esta construcción se encuentran otras construcciones de valor patrimonial: los tres pórticos de acceso al predio, ubicados sobre las calles Donato Alvarez y Bacacay, el "Patio de los Lecheros", el tanque de agua y las dos Básculas de Cargas con una construcción anexa; conformando todos ellos, un conjunto de valor histórico y cultural. Los mismos forman parte del imaginario urbano y

dan testimonio del patrimonio tangible e intangible del barrio. Se espera que los proyectistas integren todas estas construcciones a un conjunto reconocible como ámbito identitario y educador, pudiendo incorporar otros usos y actividades congruentes con el propósito social y cultural de este sector.

Próximo a este conjunto se encuentra el Centro Misionero Nuestra Señora de Luján. Esta construcción es un espacio comunitario desarrollado por el Arzobispado de Buenos Aires, que por su carácter social y participativo, tiene que ser consolidado en el mismo sitio, en relación con los usos y actividades sociales y culturales mencionados en el párrafo precedente.

**[6] Centro comercial.** Adyacente al predio hay un terreno propiedad de Alto Palermo S.A. El propósito del propietario sería la construcción de un centro comercial que incluiría locales comerciales y un centro gastronómico. En los últimos años la orientación de estos emprendimientos cerrados y autónomos se ha ido modificando hacia proyectos a cielo abierto y más amigables con el entorno, no obstante, se desconoce la evolución y definición actual del proyecto comercial. Los proyectistas deberán considerar relacionar este posible uso a la propuesta.

**[7] Forestación.** El predio cuenta con un arbolado urbano perimetral discontinuo y grupos dispersos dentro del predio de relativo valor. Deberán evaluarse las condiciones en que se mantendrá el arbolado existente, las plantaciones, trasplantes y repoblaciones de especies vegetales y el correspondiente criterio de ordenamiento paisajístico acorde a la propuesta de un Plan Maestro.

**[8] Arquitectura industrial. Galpones.** En el predio se encuentran numerosas construcciones, elementos y dispositivos exponentes de la denominada arquitectura industrial. Sobre el pasaje Olegario Andrade se destacan las cabeceras en ladrillo del Galpón N° 1 y del Galpón N° 2 con envolventes y cerramientos de chapa. Estos galpones se encuentran en un avanzado estado de deterioro próximos a la ruina. Otro galpón se ubica próximo a estos últimos en la continuación virtual de la calle Bacacay. Los proyectistas podrán evaluar la reutilización o recuperación parcial de estas construcciones.

## 2.4. PROGRAMA INDICATIVO

El predio objeto del concurso, ubicado en el centro geográfico de la ciudad, forma parte de una significativa zona en transformación del barrio de Caballito. La desafectación en la ex playa de maniobras, de las áreas operativas de la Unidad Ejecutora del Programa Ferroviario Provincial (UEFP), la Unidad de Gestión Operativa Mitre-Sarmiento (UGOMS), la definición de las áreas reservadas al Centro intermodal de Pasajeros (CIP) y el soterramiento de la traza ferroviaria, permitirá que se sustituyan por una nueva zona residencial, de servicios y recreativos. El cambio del uso del suelo y la transformación del paisaje urbano existente convertirá al área de la ex Playa Ferroviaria Caballito en un atractivo lugar para vivir y trabajar cerca de un importante centro de transferencia abastecido por el tren, el subte y numerosas líneas de transporte público. El concurso permitirá mejorar esta situación, especialmente en la conectividad transversal.

Las propuestas deberán formularse de acuerdo con los criterios generales consignados en estas Bases. La solución que se ofrezca deberá tender a enriquecer los términos del Programa que se exponen a continuación, brindando una visión de la articulación del nuevo desarrollo con el entorno inmediato del predio; buscar revalorizar al mismo integrando el nuevo emprendimiento al tejido urbano de la ciudad.

En relación a la superficie de suelo reservada para uso ferroviario, la destinada a uso público y la asignada a desarrollo urbanístico, las propuestas deberán considerar:

**[1] Superficie a reservar para uso ferroviario:**

- **Reservar la superficie correspondiente a la actual traza ferroviaria**, según se indica en el plano del Anexo B. En una primera etapa del desarrollo urbano, se deberá conservar la actual traza ferroviaria, en tanto no esté concluida la obra correspondiente al soterramiento del ferrocarril Sarmiento. La segunda etapa implicará la remoción de la actual traza producto del soterramiento y su incorporación como nuevo espacio verde.
- **Establecer las condiciones de incorporación como espacio verde** -abierto al uso público- del espacio resultante de la eliminación de las vías e instalaciones afectadas a la operación del servicio ferroviario.

Una vez excluidas de la superficie total del predio, las superficies requeridas el uso ferroviario, no menos del 65% será cedido al GCBA para uso y utilidad pública.

## [2] Superficie de uso y utilidad pública

- **Asignar mayoritariamente la superficie a la conformación de nuevos espacios verdes parquizados**, los que deberán ser ampliamente accesibles desde vía pública, excepto las partes que sean colindantes con la traza y la reserva ferroviaria.
- **Distribuir los espacios verdes** asegurando la buena relación de los mismos con las parcelas de la propuesta, además de servir como espacios verdes públicos al entorno inmediato y al barrio circundante de Caballito.
- **Deberá preverse que pueda acoger, desde el inicio ó a futuro, algún tipo de equipamiento público de escala comunal** (guarderías, escuelas de educación inicial y media, biblioteca, centro de salud, polideportivo, seguridad, centro comunal, etc.), sin desmedro de su calidad ambiental y paisajística. El mismo podrá ser incorporado en fases sucesivas en relación al plan de etapas de la propuesta.
- **Contener a la nueva estructura circulatoria vehicular, peatonal y para bicicletas**, tanto interna como de vinculación con el entorno inmediato, considerando la necesaria apertura de calles para favorecer la integración y la conectividad norte-sur.
- **Definir las condiciones de puesta en valor y recuperación de los edificios, elementos y área catalogada de valor patrimonial** tal que se integren con el desarrollo propuesto para el predio. Asimismo considerar también, aquellas otras construcciones que están propuestas para su catalogación por su valor histórico y cultural.
- **Propender a una adecuada integración con el entorno mediano e inmediato**, contemplando la posibilidad de 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, 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.

La propuesta deberá realizarse a nivel de croquis preliminar, considerando su equipamiento, su forestación y su asignación a usos y actividades diversas que resulten de interés para los nuevos habitantes del predio y para los del entorno urbano inmediato.

## [3] Superficie destinada a desarrollos urbanísticos

- **Generar un conjunto urbano proporcionado y conciso**, cuyo uso predominante sea la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud u otros de acuerdo lo definido en el marco de la normativa de referencia. La propuesta debería expresar correspondencia entre las diferentes partes, en una serie de configuraciones que

conformen una nueva forma urbana, no necesariamente homogénea, y cuyo programa y apariencia resulten congruentes respecto a la armonía de la configuración y propuesta del espacio urbano. No se pretende la definición de una envolvente autónoma, ni una uniformidad irreductible que prescindiera de determinantes urbanos, arquitectónicos y culturales. Las formas, manifiestan el carácter exclusivo del espacio, que la posibilidad de yuxtaponer usos y actividades nos ocultan.

- **Destinar para el uso residencial**, u otros compatibles con la residencia, una superficie no mayor al 35 % de la superficie del predio, teniendo en cuenta que las edificaciones proyectadas no generen impactos negativos sobre las zonas parquizadas ni sobre las zonas residenciales aledañas.

Asimismo, la presentación deberá considerar en su desarrollo:

- **Una propuesta de parcelamiento** en la cual todas las parcelas resultantes tengan acceso directo a través de la vía pública.
- **La apertura de calles** que resulten necesarias a los efectos de mejorar las condiciones de atravesabilidad y conectividad del predio.
- **La definición de usos y parámetros morfológicos**, referentes a superficies edificables, volumetrías y alturas, para cada una de las parcelas proyectadas, considerando lo consignado en el siguiente cuadro incluido en la Ley N° 4477.
- **En el distrito U Nuevo Caballito, la superficie total edificable será de 155.000m<sup>2</sup>**, sin computar las superficies de estacionamiento vehicular cubiertas o semicubiertas, sean públicas ó privadas.
- Los usos propuestos serán los que resulten de aplicar las disposiciones contenidas para el Distrito R2all del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires.
- Las superficies correspondientes a los edificios y áreas catalogadas de valor patrimonial, podrán ser descontadas y/o incluidas dentro de la superficie total del predio a los efectos del cálculo posterior del 65 % y 35 % aplicable a los distintos usos.
- Dentro del 35 % a ser imputado a superficies privadas se podrá considerar la incorporación de usos residenciales, estudios profesionales, comercial de proximidad u otros.
- Dentro del 65% a ser cedido como utilidad pública, 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. Asimismo, se deberá considerar una superficie de reserva para el desarrollo de dichos equipamientos públicos de escala comunal.
- Se considerará la conveniencia de disponer usos comerciales y de servicios de proximidad a nivel de la circulación peatonal, así como uso comercial masivo (supermercado total)
- Los edificios podrán desarrollarse entre medianeras, ser de perímetro semilibre o de perímetro libre.
- No podrá superarse un plano límite horizontal de 24 m.
- El conjunto deberá desarrollarse según criterios bioclimáticos y de racionalidad energética.

En todos los casos, se admitirá una tolerancia de hasta un 5 % en más o en menos respecto de las superficies máximas y/o mínimas definidas.

**En síntesis, la convocatoria sugiere:**

**Accesibilidad. Conectividad. Tráfico.**

Integrar y relacionar el Centro intermodal con la estación de subte Primera Junta, la estación de tren Caballito y los autobuses. Abrir nuevas calles y bulevares. Conectar transversalmente al barrio.

**Identidad. Paisaje urbano**

Relacionar pasado, presente y futuro interactuando con el tejido existente.

Proponer un nuevo paisaje urbano contemporáneo incorporando nuevas formas de habitar en relación a un tejido abierto con una alta incidencia de espacios verdes recreativos. La ubicación privilegiada del predio, en sí misma no es suficiente para crear identidad.

El plan debe enfatizar que los nuevos habitantes viven en Caballito, factor que destaca la identidad del barrio, así como el futuro soterramiento que posibilitará la generación de una serie continua de espacios verdes sobre áreas soterradas y las ex playas desactivadas.

#### **Ambiente.**

Poner en práctica soluciones innovadoras de desarrollo sostenible en Caballito. Proponer soluciones innovadoras en el campo de la eficiencia energética y el desarrollo sostenible.

Promover el bienestar ambiental para los habitantes de Caballito.

#### **Conclusión**

Por todo lo expuesto, se enfatiza que los participantes en esta convocatoria deberán considerar muy especialmente la integración con el entorno a nivel circulatorio, morfológico y paisajístico, lo cual implica interpretar su configuración actual, sin desmedro de proponer transformaciones que puedan mejorarlo.

## **CAPITULO 3 - CONDICIONES DE ENTREGA y PRESENTACION**

La entrega del concurso constará de:

- 3 (tres) CDs ó DVDs conteniendo cada uno la totalidad de las láminas solicitadas y el texto correspondiente a la memoria, todos ellos en formato PDF, junto con un video en formato .avi ó .mp4.
- 3 (tres) carpetas impresas en formato A3, conteniendo cada una la totalidad de las láminas, planillas y textos.

En el siguiente apartado se definirá el contenido de cada uno de estos elementos.

### **3.1. LÁMINAS:**

#### **LÁMINA 1 A – ESCENARIO SIN SOTERRAMIENTO DEL FFCC**

##### **Inserción Urbana. Esc. 1:5000. Memoria**

Se definirá el mejor elemento gráfico, ya sea en planta, maqueta, y/ ó imagen aérea, que defina el conjunto en relación al sitio y a su entorno urbano, en función de poder comprender y abordar la escala y complejidad de la propuesta.

Se acompañará con textos que describan dicha propuesta, así como esquemas, de forma de sustentar las implicancias territoriales de las decisiones adoptadas por los concursantes.

En este caso, al mantenerse el escenario actual, se deberán considerar las condiciones en que se articulará la propuesta tanto con la franja de terreno que continuará reservada al tendido de las vías férreas, así como también con el sector del predio que permanecerá operativo, y afectado al servicio ferroviario.

#### **LÁMINA 1 B – ESCENARIO CONSIDERANDO SOTERRAMIENTO DEL FFCC**

##### **Inserción Urbana. Escala 1:5000. Memoria**

Se definirá el mejor elemento gráfico, ya sea en planta y/ó imagen aérea, que defina el conjunto en relación al sitio y el sector de la Ciudad, con el propósito de poder comprender y abordar la escala y complejidad de la propuesta.

Se acompañará con textos que describan dicha propuesta, así como esquemas, de forma de sustentar las implicancias territoriales de las decisiones adoptadas por los concursantes.

En este caso, se desarrollará íntegramente la propuesta para el predio, considerando la ejecución de las obras del soterramiento del ferrocarril. Para este escenario, se deberá considerar la integración y cambios de usos, tanto de la franja de terreno sobre la cual se ubica actualmente el tendido de las vías férreas, como también del sector del predio que dejará de estar afectado a la operación del ferrocarril.

#### **LÁMINA 2 A – ESCENARIO SIN SOTERRAMIENTO DEL FFCC**

##### **Planta general del suelo. Esc. 1:2500**

Deberá incluir:

- Volúmenes edificados existentes y a conservar, y/ó propuestos.

- Circulaciones vehiculares y peatonales existentes y propuestas y su relación con las del entorno.
- Vegetación, forestación y parquización propuestas y existentes.
- Sectores destinados a actividades deportivas informales y actividades culturales y ambientales.
- Sectores destinados a equipamientos de utilidad pública (baños públicos, servicios generales y áreas de apoyo).

Se graficará el resultado formal emergente desde una vista aérea mediante el uso del color, sombras convencionales, escala de grises, etc.

Se pondrán de relieve las relaciones entre llenos y vacíos, definiendo envolventes, superficies transitables, forestación, redes, circulaciones y otras.

La imagen final deberá expresar las formas de integración con el entorno urbano.

En este caso, al mantenerse el escenario actual, se deberán considerar las condiciones en que se articulará la propuesta tanto con la franja de terreno que continuará reservada al tendido de las vías férreas, así como también con el sector del predio que permanecerá operativo, y afectado al servicio ferroviario.

## **LÁMINA 2 B – ESCENARIO CONSIDERANDO SOTERRAMIENTO DEL FFCC**

### **Planta general del suelo. Escala 1:2500**

Deberá incluir:

- Volúmenes edificados existentes y a conservar, y/o propuestos.
- Circulaciones vehiculares y peatonales existentes y propuestas y su relación con las del entorno.
- Vegetación, forestación y parquización propuesta y existentes.
- Sectores destinados a actividades deportivas informales y actividades culturales y ambientales.
- Sectores destinados a equipamientos de utilidad pública (baños públicos, servicios generales y áreas de apoyo).

Se graficará el resultado formal emergente desde una vista aérea mediante el uso del color, sombras convencionales, escala de grises, etc.

Se podrán de relieve las relaciones entre llenos y vacíos, definiendo envolventes, superficies transitables, forestación, redes, circulaciones u otras.

La imagen final deberá expresar las formas de integración con el entorno urbano.

En este caso, se desarrollará íntegramente la propuesta para el predio, considerando la ejecución de las obras del soterramiento del ferrocarril. Para este escenario, se deberá considerar la integración y refuncionalización tanto de la franja de terreno sobre la cual se ubica actualmente el tendido de las vías férreas, como también del sector del predio que dejará de estar afectado a la operación del ferrocarril.

## **LÁMINA 3**

### **Planta, corte y vistas. Escala 1:1250**

Se detallará lo requerido en la Planta General de suelo, ampliando la definición respecto de la resolución, equipamiento, forestación y desarrollo de las superficies. Si hubiera movimientos de suelo serán indicados.

Se dibujará como mínimo un corte transversal y uno longitudinal del sector, indicando tratamientos superficiales, forestación, así como imágenes resultantes del desarrollo de la intervención.

## **LÁMINA 4 - PERSPECTIVAS**

Se presentarán al menos 3 (tres) perspectivas aéreas que mejor expresen las condiciones espaciales y ambientales del conjunto. Además deberán generarse 3 (tres) perspectivas peatonales del conjunto que incluyan los diferentes sectores correspondientes al área proyectada

### **LÁMINA 5 - LÁMINA LIBRE - OPTATIVA**

Esta lámina será destinada a completar la presentación realizada, a través de esquemas, croquis, imágenes, textos u otras referencias específicas, que amplíen la información referente a la propuesta.

### **3.2 CARPETA**

La misma contendrá las láminas en tamaño reducido (A3), incluyendo todos los elementos de la presentación, así como los materiales que se detallan a continuación:

- **Memoria:** desarrollada en tipografía Arial cuerpo 11, con un máximo de 3 carillas. En ella deberá hacerse referencia a los siguientes tres aspectos:
  - Inserción urbana de la propuesta. El Barrio de Caballito y las nuevas relaciones y equilibrios generados. Articulación con la trama y el tejido existentes. Cambios propuestos a la normativa vigente.
  - Organización y lógica distributiva del programa residencial y no residencial: espacios verdes, espacios públicos, equipamientos propuestos, privados y/o públicos. Accesibilidad y transitabilidad. Etapas propuestas. Flujos generados.
  - Arquitectura y espacio exterior. Volumetrías, materialidad, texturas. Caracterización espacial. Sustentabilidad constructiva.
- **Planillas de superficies**, de acuerdo al modelo adjunto.
- **Esquemas de superficies**, indicando en tonos de grises las siluetas de las áreas definidas.

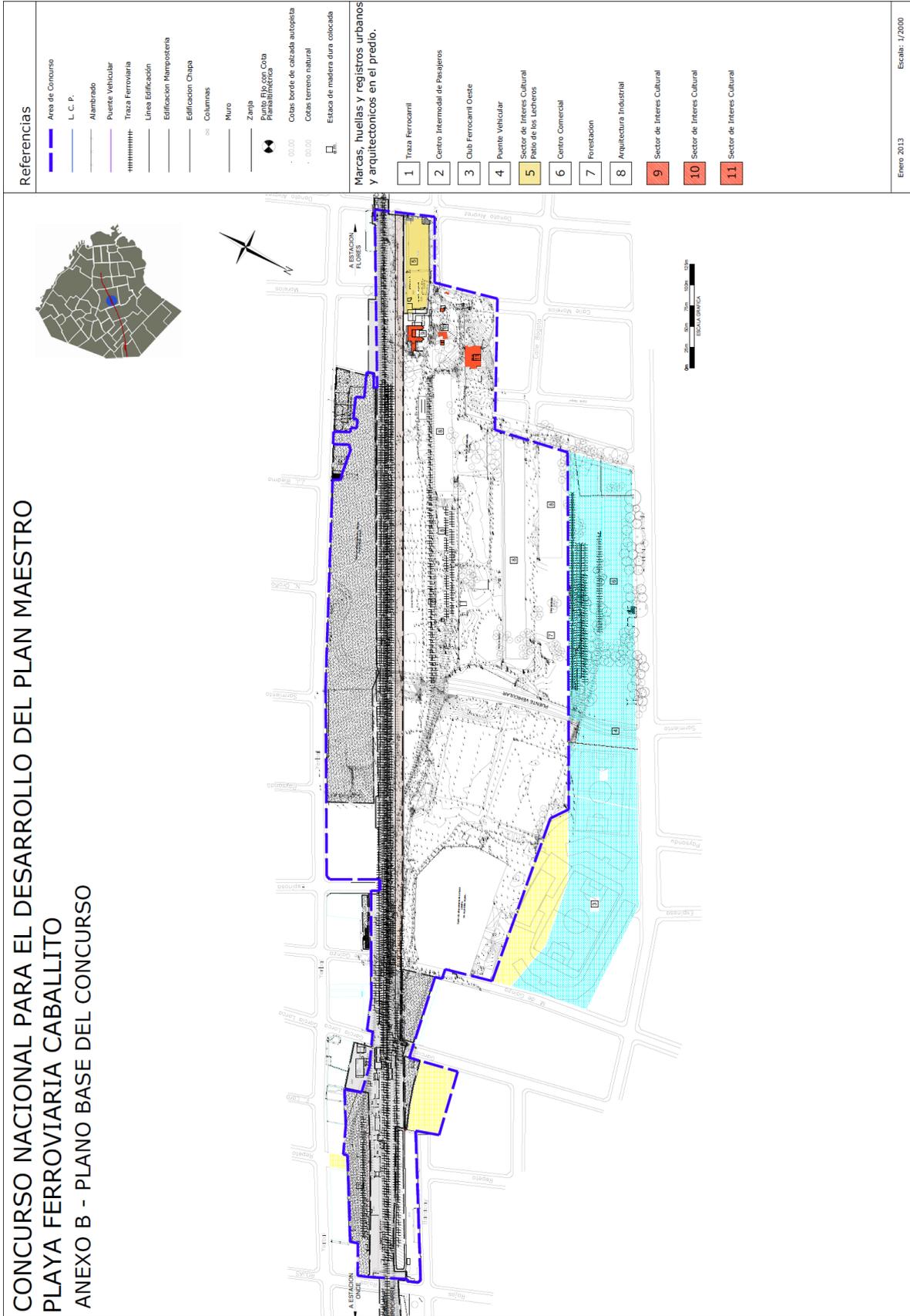
### **3.3 VIDEO**

Además de los elementos enunciados precedentemente, se deberá entregar un video, cuya duración máxima no supere un minuto treinta segundos (1'30"), en el cual se presente la propuesta desarrollada a partir de su montaje sobre la filmación que se incluye como anexo entre la documentación de apoyo al concursante. El mismo deberá desarrollarse en formato avi o mp4.

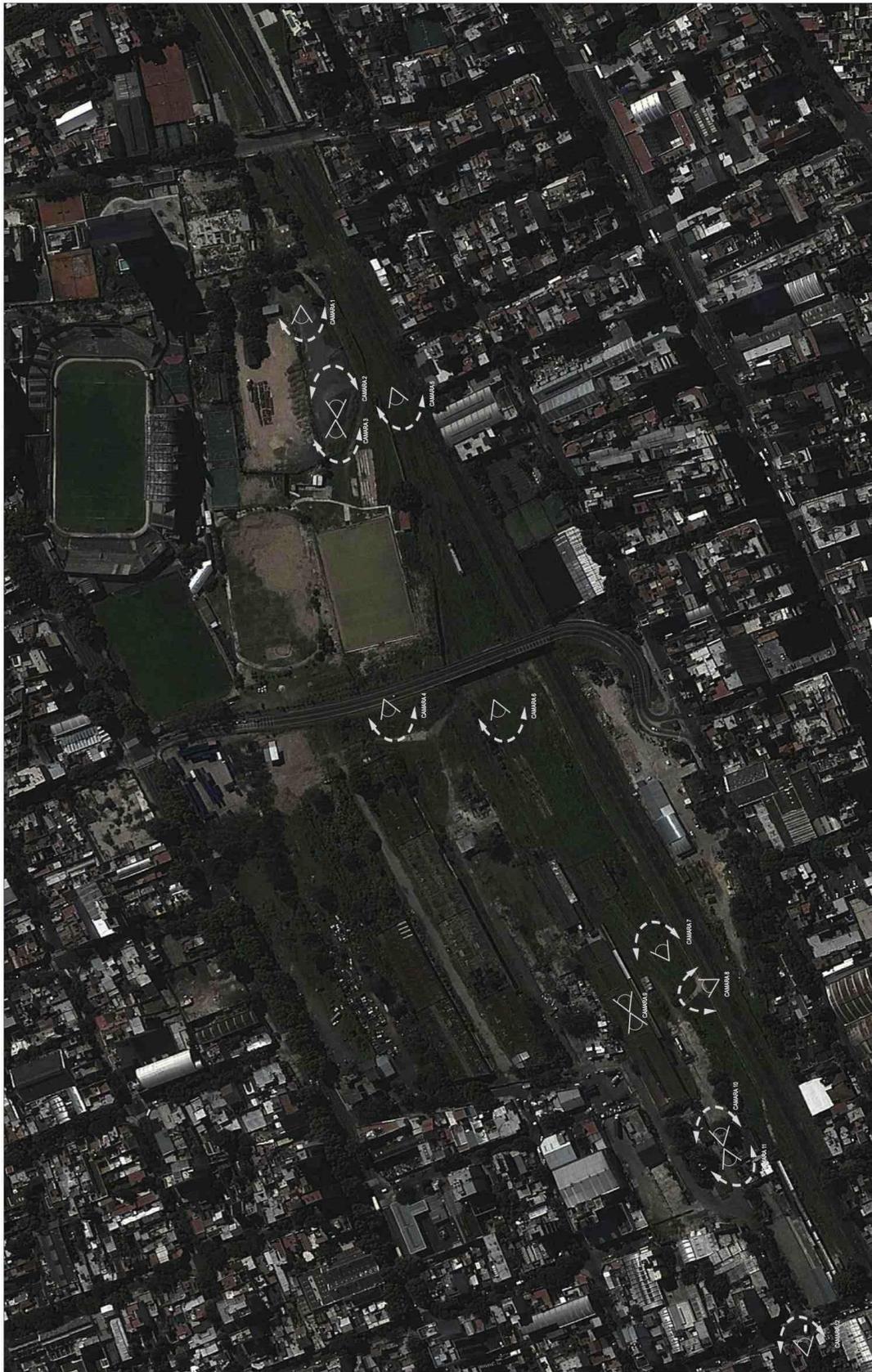


# ANEXO B: PLANO BASE DEL CONCURSO (disponible en formato .dwg)

## CONCURSO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN MAESTRO PLAYA FERROVIARIA CABALLITO ANEXO B - PLANO BASE DEL CONCURSO



**ANEXO C: FOTOGRAFÍAS DEL PREDIO (Plano con indicación de puntos desde donde se han tomado las fotografías incluidas en la documentación de consulta)**



**ANEXO D: PLANILLA DE SUPERFICIES**

<b>PLANILLA DE SUPERFICIES</b>							
<b>Destino de las superficies proyectadas</b>	<b>%</b>	<b>Superficie (M2)</b>	<b>Edificabilidad (M2)</b>	<b>FOT</b>	<b>FOS</b>	<b>Observac.</b>	
<b>Uso y Utilidad Pública a transferir al GCBA</b>							
<b>Mínimo 65 %</b>							
Calle							
Estaciones							
Subtotal							
Verde							
Seco							
Subtotal							
Educacion							
Cultura							
Deportes							
Esparcimiento							
Otros							
Subtotal							
<b>TOTAL</b>							
<b>Uso Privado</b>							
<b>Máximo 35 %</b>							
Vivienda							
Comercio y Servicios							
Produccion							
Otros							
<b>TOTAL</b>							
<b>TOTAL GENERAL</b>							

Nota: La edificabilidad será considerada como "masa" y se deberá computar un 20 % menos para el cálculo del FOT

## **ANEXO E: DOCUMENTACIÓN A ELABORAR POR EL GANADOR DEL PRIMER PREMIO DEL CONCURSO**

### ***Anexo III del Convenio suscrito entre la Administración Nacional de la Seguridad Social y la Sociedad Central de Arquitectos.***

1. El proyecto a realizar se programará sobre la base de un terreno según Plano Anexo, donde se propone desarrollar la urbanización, de acuerdo con un programa que incluye usos residenciales, administrativos, comerciales, recreativos y áreas de apoyo.
2. Sobre la base de la propuesta ganadora del concurso de ideas, el Ganador del Primer Premio confeccionará el Plan Maestro definitivo. La propuesta deberá desarrollar las diferentes dimensiones del proyecto, respetando lo estipulado en las bases del concurso, dando respuesta a las observaciones expresadas en el fallo del jurado, y las indicaciones del comitente. En este marco deberá definir el trazado, diferenciando las áreas que permanecerán bajo el dominio público y privado, identificando los polígonos que serán afectados como áreas verdes (Bulevares, Plazas, parques), estructura vial y funcionamiento del tránsito, esquemas de desarrollo de las diferentes infraestructuras y servicios urbanos. Desarrollará asimismo el trazado de la geometría parcelaria, ajustando la propuesta en el marco de las estrategias de comercialización que defina el comitente. Propondrá las normas de tejido que en el marco de los parámetros generales establecidos por la norma, se incorporarán como anexo particular para el desarrollo morfológico del sector. El plan maestro incluirá por último indicaciones respecto al tratamiento de los espacios públicos, plantaciones, y actividades a desarrollar dentro de estos espacios.
3. Una vez presentados y expuestos los esquemas relacionados en el párrafo precedente, el Promotor aprobará la propuesta que servirá de base para la presentación del proyecto de urbanización ante las autoridades competentes.
4. La obligación del Ganador del Primer Premio finaliza con la presentación de la propuesta ante el Promotor, pudiendo este solicitar aclaraciones o asesoramiento, así como el desarrollo de tareas complementarias durante la etapa de aprobación de la propuesta ante las autoridades competentes. Dicha circunstancia no genera derecho a la intervención del ganador en cualquier etapa posterior o en lo relativo a la Dirección Técnica de la obra.
5. El Ganador del Primer Premio entregará al Promotor la documentación que a continuación se menciona sobre nivel croquis montados sobre paneles donde se contemplarán todas las intenciones de diseño mencionadas precedentemente, a saber:

#### **Documentación a presentar:**

- a) Plano de trazado y subdivisión, debidamente acotado, para el comitente pueda encomendar a un profesional habilitado la confección del cálculo y de los planos exigidos por las autoridades competentes;
- b) Planos complementarios, que comprenderán secciones de calles y avenidas, cruces de vías de comunicación, parques, plazas y líneas de edificación sobre vías públicas
- c) Documento (plan de sector), que comprende la redacción de un cuerpo normativo detallado, que como anexo reglamentario de la normativa aprobada especificará los criterios particulares de la normativa urbana en este distrito.

d) Memoria urbanística, que de cuenta de los fundamentos conceptuales del plan maestro, criterio generales de urbanización, volumetrías, etapas, así como el conjunto de conclusiones y recomendaciones que el equipo profesional sugiera para el mejor desarrollo de los trabajos de urbanización.

e) Criterio generales para el desarrollo de las obras de infraestructura, proponiendo criterios generales que los profesionales que contrate el comitente tomará como base para la confección de los proyectos y la dirección de las obras de arquitectura y de ingeniería incluidos en las obras de Urbanización y edificaciones necesarias para el desarrollo total del área;

f) Criterios generales para el cómputo y presupuesto de las obras de urbanización: pavimentación, obras sanitarias y electromecánicas, hidráulica, parques y jardines, y toda otra obra considerada de importancia para la urbanización.

- Plan General de Urbanización en escala 1:1000.
- Planos de trazas viales y peatonales. Plantas y cortes en escala 1:1000.
- Planos nueva situación de la traza ferroviaria (planta y cortes).
- Planos de zonificación y estructura parcelaria en escala 1:500.
- Plano de áreas verdes en escala 1:500.
- Plano de identificación de áreas de equipamientos urbanos.
- Planos de los espacios públicos incluidos la forestación y el paisajismo urbano (plazas, plazoletas, aceras) en escala 1:500.
- Perspectiva de la imagen final de la urbanización y del Nudo de Transbordo.
- Estimado de costos.
- Maqueta general del área en escala 1:1000.

## **ANEXO F: DECRETO DEL PEN 1723/2012**

Desafectación. Destínanse inmuebles al desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios. Créase Comité de Evaluación de Proyectos.

Bs. As., 20/9/2012

VISTO las Leyes Nº 22.423 y Nº 24.241, el Decreto de Necesidad y Urgencia Nº 1382 de fecha 09 de agosto de 2012, el Decreto Nº 897 de fecha 12 de julio de 2007, sus complementarias y modificatorias, y

### **CONSIDERANDO:**

Que, en el marco de las políticas públicas impartidas desde el PODER EJECUTIVO NACIONAL en materia de administración de bienes, se contempla el uso racional y el buen aprovechamiento de los mismos como elementos constitutivos de la estrategia de crecimiento y desarrollo económico con inclusión social que lleva adelante el ESTADO NACIONAL, configurando un importante activo para la ejecución de políticas de carácter redistributivas para la población.

Que para alcanzar estos propósitos es necesario definir el uso y destino a otorgar a dichos bienes, teniendo en cuenta como principios rectores la preservación del patrimonio inmobiliario, la puesta en valor de los inmuebles mediante el desarrollo de proyectos locales y regionales y la afectación de los mismos a la ejecución de políticas públicas sobre salud, educación, medio ambiente, producción, administración y vivienda, entre otros.

Que mediante el dictado del Decreto Nº 1382/12, se creó la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, la cual tiene a su cargo llevar adelante la administración de inmuebles, posibilitando la puesta a disposición de los mismos de manera ágil y dinámica para la formulación de los diversos planes, programas y proyectos, para lo cual se le asignaron expresas facultades.

Que, en términos cuantitativos, existe una importante cantidad de bienes inmuebles que al momento se hallan subutilizados en las diferentes jurisdicciones dependientes del ESTADO NACIONAL, resultando menester la optimización de su gestión.

Que entre ellos existen algunos afectados a la ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIFSE), encontrándose TRES (3) de ellos ubicados en el ámbito de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES sobre sus trazas ferroviarias, en áreas centrales remanentes a la dinámica urbana provistas de infraestructuras de servicios.

Que dichos inmuebles, ubicados en los barrios de Caballito, Palermo y Liniers, una vez refuncionalizados y puestos en valor a través de los correspondientes desarrollos inmobiliarios, no sólo lograrán la plena integración urbana procurando revertir los efectos negativos sobre el territorio y el ambiente producidos por la presencia del ferrocarril, que en el tramo Caballito - Liniers, actúa como barrera y factor desintegrador de la vinculación norte - sur de la Ciudad, sino que por su ubicación y potencial podría implicar un ingreso aproximado equivalente al VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de la inversión real directa necesaria para la realización de las obras de soterramiento del Ferrocarril Sarmiento.

Que la obra del soterramiento del Ferrocarril Sarmiento es la obra más importante encarada en los últimos CIENTO (100) años en materia ferroviaria, que traerá consigo una mejora sustancial en relación a la seguridad vial y tránsito en el Area Metropolitana de Buenos Aires.

Que un número cercano a los CIENTO CUARENTA MIL (140.000) habitantes residentes en el área de influencia directa de las obras de soterramiento mencionadas, serán beneficiados por el menor nivel de ruidos, por la generación de un parque lineal que aumentará significativamente los espacios públicos de libre acceso para el esparcimiento y la recreación, con una extensión de aproximadamente VEINTITRES (23) hectáreas en zonas de la ciudad con carencias históricas de oferta de áreas públicas, y por mejoras significativas en la accesibilidad, conectividad y transporte.

Que por otra parte, la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) actuando como Administradora Legal del FONDO DE GARANTIA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO, ha sido protagonista en la implementación de las políticas de inversión en proyectos de infraestructura a nivel nacional, contribuyendo de tal manera al crecimiento económico con inclusión social, a la creación de empleo y al mejoramiento de las condiciones de vida de la población, entre las que cuenta la registrada en el marco del Fideicomiso creado por el Decreto N° 976/01, dispuesto para proveer, entre otros, al financiamiento del soterramiento aludido.

Que en otro orden de ideas, el Sistema Público de Reparto debe entenderse como un bien público cuya correcta administración reviste absoluta prioridad para el ESTADO NACIONAL, dado que el mismo se constituye como garantía de cobertura e inclusión social.

Que, en tal sentido, resulta procedente desafectar los inmuebles aludidos a cargo de la ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIFSE), para destinarlos al desarrollo de proyectos integrales de urbanización o inmobiliarios por parte de la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) actuando en su carácter de administradora legal del FONDO DE GARANTIA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO; previéndose por tanto que, las rentas, utilidades o beneficios que se generen, integren dicho Fondo para luego, a partir de allí, evaluar la posibilidad de su reinversión en el financiamiento de las obras de soterramiento del Ferrocarril Sarmiento, a través de los instrumentos financieros disponibles para ello.

Que por tanto, el presente se erige en un aporte al fin último de asegurar que los beneficiarios del Sistema Público de Reparto no se constituyan en variable de ajuste de la economía en momentos en que el ciclo económico se encuentre en fases desfavorables, contando a tales efectos con los excedentes producidos e integrados al FONDO DE GARANTIA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO durante los momentos positivos del ciclo.

Que en pos de tal objetivo, dicha administración deberá constituir una Sociedad Anónima a la cual se transfieran a título gratuito los inmuebles en cuestión, siendo tal forma societaria, constituida en los términos de la Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 T.O. 1984, un instrumento jurídico idóneo para la realización de los actos u obras concernientes al desarrollo y explotación de los mismos y, eventualmente, para procurar fondos del sector privado a tales fines.

Que a dichos efectos, la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) convocará a un Concurso Abierto de Iniciativas y Proyectos dirigido al público en general, en los términos y condiciones que la misma disponga, con la participación de la SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS, el que arrojará como resultado la modalidad de implementación de la propuesta.

Que habida cuenta el rol ya referenciado asumido por la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) actuando como Administradora Legal del FONDO DE GARANTIA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO y toda vez que la presente medida procura, en definitiva, integrar un activo más a dicho fondo, la misma resulta a todas luces equitativa.

Que en mérito de lo expuesto resulta procedente integrar al FONDO DE GARANTIA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO las acciones de la Sociedad Anónima a constituir para desarrollar y explotar proyectos de urbanización y/o inmobiliarios integrales, facultando a la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) para que, en su carácter de Administradora Legal del mismo y a la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA Y PLANIFICACION DEL DESARROLLO del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS como su socio minoritario, realicen todos los actos necesarios para ello, en la forma que lo consideren más adecuado procurando maximizar los beneficios que resulten de dicha explotación, pudiendo inclusive modificar el estatuto constitutivo.

Que a tenor de ello, resulta procedente llamar a un Concurso de Presentación de Iniciativas y Proyectos, a ser evaluados por un Comité de Evaluación de Proyectos el que, asimismo, deberá recomendar a la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) el desarrollo e implementación de los mismos.

Que en función de la naturaleza del concurso a realizarse, resulta pertinente invitar a participar del proceso de convocatoria a la SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS, así como a integrar el Comité de Evaluación de Proyectos aludido.

Que asimismo, habida cuenta del tenor de la propuesta que se realiza, se entiende conducente invitar al Gobierno de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES a integrar el mencionado Comité Evaluador, por las implicancias directas que tendrá la ejecución de los proyectos de desarrollo inmobiliario en el crecimiento urbano de la Ciudad.

Que dicho Comité estará integrado por un representante designado por la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES), quien ejercerá su Presidencia, UNO (1) por el MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS, UNO (1) por la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA Y PLANIFICACION DEL DESARROLLO del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS, UNO (1) por la SECRETARIA DE TRANSPORTE del MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE, UNO (1) por la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, UNO (1) por la SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS y UNO (1) por el Gobierno de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, estos últimos en caso de aceptarse la invitación cursada.

Que a los efectos de evitar el desgaste administrativo que implicaría transferir la titularidad de los inmuebles en cuestión a favor de la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES), para que luego ésta los transfiera en un corto plazo nuevamente a la Sociedad Anónima encargada de la explotación definitiva de los mismos, se entiende conducente instruir a la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, para que instrumente la transferencia de la titularidad de los inmuebles directamente a favor de dicha Sociedad Anónima, una vez constituida la misma por dicha Administración.

Que ha tomado la intervención que le compete el Servicio Jurídico pertinente.

Que la presente medida se dicta en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 99, inciso 1 de la CONSTITUCION NACIONAL.

Por ello,  
LA PRESIDENTA  
DE LA NACION ARGENTINA  
DECRETA:

Artículo 1° — Desaféctanse los inmuebles a cargo de la ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIFSE) en jurisdicción del MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE mencionados en el ANEXO I del presente y decláranse los mismos como innecesarios para la prestación del servicio al que se encuentran afectados.

Art. 2° — Los inmuebles referidos en el ANEXO I deberán destinarse al desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios, a cuyos fines instrúyese a la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) en su carácter de Administradora Legal del FONDO DE GARANTIA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO y a la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA Y PLANIFICACION DEL DESARROLLO del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS para que constituyan una Sociedad Anónima dentro de los TREINTA (30) días de publicado el presente en el Boletín Oficial, en los términos indicados en el modelo de estatuto consignado en el ANEXO II.

Las rentas, utilidades y/o beneficios que se generen como consecuencia de la implementación del presente, integrarán el FONDO DE GARANTIA DE SUSTENTABILIDAD DEL SISTEMA INTEGRADO PREVISIONAL ARGENTINO, debiéndose evaluar la posibilidad de su reinversión en el financiamiento de las obras de soterramiento del Ferrocarril Sarmiento, a través de los instrumentos financieros disponibles para ello.

Art. 3° — La AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, deberá instrumentar la transferencia a título gratuito de los inmuebles consignados en el ANEXO I, a favor de la Sociedad Anónima mencionada en el artículo precedente, en oportunidad que la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) lo requiera.

La custodia de los inmuebles permanecerá a cargo de la ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOCIEDAD DEL ESTADO (ADIFSE) en jurisdicción del MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE, la que deberá garantizar su resguardo, integridad y disponibilidad hasta tanto la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO haya procedido a la instrumentación de la transferencia dominial aludida.

Art. 4° — El desarrollo de los proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios se realizará mediante la convocatoria a un Concurso Abierto de Iniciativas y Proyectos dirigido al público en general, en los términos y condiciones que la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) disponga.

Art. 5° — Invítase a la SOCIEDAD CENTRAL DE ARQUITECTOS a participar del proceso de convocatoria al Concurso Abierto de Iniciativas y Proyectos que realizará la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) en los términos del artículo 4° del presente, y a integrar el COMITE DE EVALUACION DE PROYECTOS.

Art. 6° — Invítase al Gobierno de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES a integrar el COMITE DE EVALUACION DE PROYECTOS.

Art. 7° — Créase el COMITE DE EVALUACION DE PROYECTOS, el que tendrá a su cargo analizar las Iniciativas y Proyectos presentados y recomendar a la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) su desarrollo e implementación.

El Comité estará integrado por UN (1) representante designado por la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES), quien ejercerá su Presidencia, UNO (1) por el MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL, INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS, UNO (1) por la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA Y PLANIFICACION DEL DESARROLLO del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS, UNO (1) por la SECRETARIA DE TRANSPORTE del MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE, UNO (1) por la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO, organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, UNO (1) por la SOCIEDAD CENTRAL DE

ARQUITECTOS y UNO (1) por el Gobierno de la CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES, estos últimos en caso de aceptarse la invitación cursada a través de los artículos 5° y 6° del presente decreto, respectivamente. El Comité dictará su propio Reglamento Interno dentro de los TREINTA (30) días de publicado el presente en el Boletín Oficial.

Art. 8° — A los efectos de la implementación de la presente medida, la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA Y PLANIFICACION DEL DESARROLLO del MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS PUBLICAS y la ADMINISTRACION NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES) podrán realizar toda clase de actos de administración y disposición previstos en la legislación civil y comercial, pudiendo a tales fines realizar modificaciones al modelo de estatuto consignado en el ANEXO II.

Art. 9° — Incorpórase como inciso f) del artículo 3° del Decreto N° 897/07, modificado por el Decreto N° 2103/08, el siguiente texto:

“f) Bienes que adquiera a título gratuito u oneroso y todo otro ingreso no previsto en los incisos anteriores provenientes de su administración, gestión u explotación comercial.”

Art. 10. — Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCION NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese. — FERNANDEZ DE KIRCHNER. — Juan M. Abal Medina. — Aníbal F. Randazzo. — Carlos A. Tomada.

## ANEXO G: LEY DEL GCBA Nº 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 70º 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 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 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. Modifícanse 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 tomará operativa una vez que el Estado nacional notifique a la Ciudad Autónoma 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 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

3.

### 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.

### ANEXO – V

Estándares óptimos según indicadores de sustentabilidad urbana

**Indicador de Hábitat y Vivienda** Indicador

<b>Compacidad Corregida</b>		
		1.0000
<b>Hábitat e infraestructura</b>		
- Barreras urbanas		1.0000
- Viviendas deficitarias		1.0000
- Infraestructuras de servicios públicos		1.0000
- Hacinamiento crítico		1.0000

**Indicador de Estructura y Centralidades** Indicador

<b>Proximidad a economías de aglomeración</b>		
		1.0000

**Indicador de Producción y Empleo** Indicador

<b>Mixtura de usos</b>		
		0.7500

**Indicador de Transporte y Movilidad** Indicador

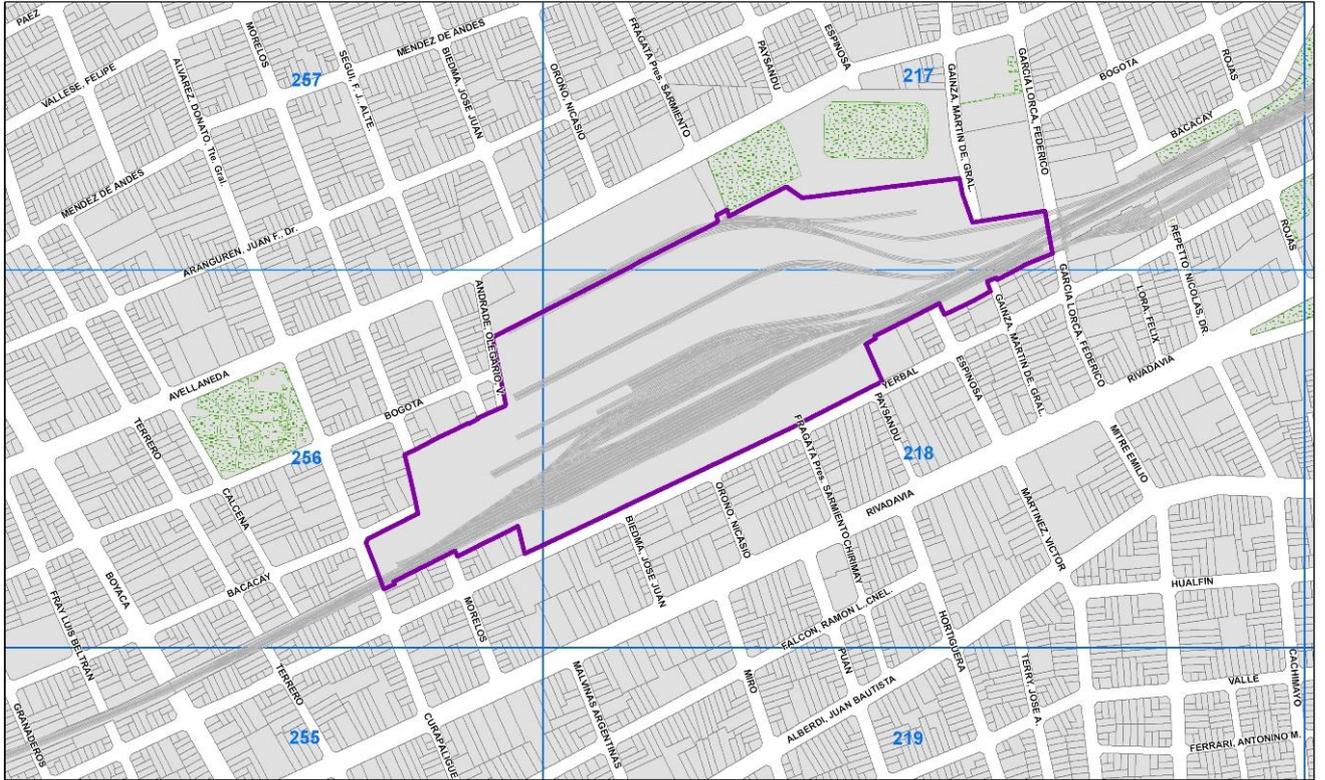
<b>Proximidad a nodos</b>		
		1.0000
<b>Proximidad Red Vial Primaria</b>		
		1.0000

**Indicador de Espacio Público** Indicador

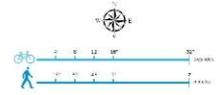
<b>Indicador sintético ambiental</b>		
- Permeabilidad del suelo		0.5000
<b>Indicador sintético de Espacios verdes</b>		
- Proximidad		1.0000
- Dotación de árboles		1.0000
- Reserva de espacios libres de manzanas		1.0000
- Área de reserva no urbanizada		1.0000

**Indicador de Patrimonio Urbano** Indicador

<b>Diferencia altura parcelaria</b>		
		1.0000



**Playa Caballito**



## **ANEXO H: LEY DEL GCBA N° 1227 Y DECRETO REGLAMENTARIO**

Buenos Aires, 04 de diciembre de 2003.-

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

Artículo 1º.- Objeto: La presente Ley constituye el marco legal para la investigación, preservación, salvaguarda, protección, restauración, promoción, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (PCCABA). Las leyes específicas que sancione la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, referidas a esta materia, deberán ajustarse a esta Ley. Exceptúase de la misma al Instituto "Espacio para la Memoria" creado por Ley N° 961 quedando sujeto a convenio la cooperación o intercambio que en cada caso estimaren corresponder.

Artículo 2º.- Concepto: El PCCABA es el conjunto de bienes muebles e inmuebles, ubicados en el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cualquiera sea su régimen jurídico y titularidad, que en sus aspectos tangibles e intangibles, materiales y simbólicos, y que por su significación intrínseca y/o convencionalmente atribuida, definen la identidad y la memoria colectiva de sus habitantes.

Artículo 3º.- Carácter: Los bienes que integran el PCCABA, son de carácter histórico, antropológico, etnográfico, arqueológico, artístico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico, científico, así como el denominado patrimonio cultural viviente, sin perjuicio de otros criterios que se adopten en el futuro.

Artículo 4º.- Categorías: El PCCABA está constituido por las categorías de bienes que a título enumerativo se detallan a continuación:

a. Sitios o Lugares Históricos, vinculados con acontecimientos del pasado, de destacado valor histórico, antropológico, arquitectónico, urbanístico o social.

b. Monumentos: son obras singulares de índole arquitectónica, ingenieril, pictórica, escultórica u otras que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, social o artístico, vinculado a un Entorno o Marco Referencial, que concurra a su protección.

c. Conjunto o Grupo de Construcciones, Áreas, que por su arquitectura, unidad o integración con el paisaje, tengan valor especial desde el punto de vista arquitectónico, urbano o tecnológico. Dentro de esta categoría serán considerados como especiales el casco histórico así como a centros, barrios o sectores históricos que conforman una unidad de alto valor social y cultural, entendiendo por tales a aquellos asentamientos fuertemente condicionados por una estructura física de interés como exponente de una comunidad.-

d. Jardines Históricos, productos de la ordenación humana de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, paisajísticos y botánicos, que ilustren la evolución y el asentamiento humano en el curso de la historia.-

e. Espacios Públicos: constituidos por plazas, plazoletas, boulevares, costaneras, calles u otro, cuyo valor radica en función del grado de calidad ambiental, homogeneidad tipológica espacial, así como de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno.

f. Zonas Arqueológicas constituidas por sitios o enclaves claramente definidos, en los que se compruebe la existencia real o potencial de restos y testimonios de interés relevante.

g. Bienes Arqueológicos de Interés Relevante extraídos o no, tanto de la superficie terrestre o del subsuelo, como de medios subacuáticos.

h. Colecciones y Objetos existentes en museos, bibliotecas y archivos así como otros bienes de destacado valor histórico, artístico, antropológico, científico, técnico o social.

i. Fondos Documentales en cualquier tipo de soporte.

j. Expresiones y Manifestaciones Intangibles: de la cultura ciudadana, que estén conformadas por las tradiciones, las costumbres y los hábitos de la comunidad, así como espacios o formas de expresión de la cultura popular y tradicional de valor histórico, artístico, antropológico o lingüístico, vigentes y/o en riesgo de desaparición.

Artículo 5º.- Patrimonio Cultural Viviente: Constituyen también una particular categoría, aquellas personas ó grupos sociales que por su aporte a las tradiciones, en las diversas manifestaciones de la cultura popular, ameriten ser consideradas como integrantes del PCCABA.

Artículo 6º.- Órgano de Aplicación: El Órgano de Aplicación de la presente Ley será la Secretaría de Cultura. El decreto reglamentario asignará las incumbencias que le corresponden en tal calidad a las reparticiones de su estructura orgánico-funcional que resulten pertinentes.

Artículo 7º.- Alcances de su Contenido: La Secretaría de Cultura pondrá en ejecución las acciones tendientes a la protección de los bienes integrantes del PCCABA en todo el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En los casos previstos para los bienes sujetos a catalogación conforme a las disposiciones del Código de Planeamiento Urbano, la Secretaría de Cultura podrá proponer su catalogación en forma indistinta con la Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano. Sin perjuicio de la concurrencia antes señalada, esta última conservará todas las facultades que dicho Código le atribuye como Órgano de Aplicación de las normas de Protección Patrimonial en su Sección 10.

Artículo 8º.- Órgano Asesor Permanente: La Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires, creada por la Ordenanza N° 41.081, será el órgano asesor permanente para el cumplimiento de la presente Ley, sin perjuicio que se solicite asesoramiento a otras entidades que se consideren pertinentes, según el caso que se tenga en consideración.

Artículo 9º.- Funciones: El Órgano de Aplicación, en atención a los objetivos de la presente Ley, tendrá las siguientes funciones:

a. Proponer los Bienes de Interés Cultural que conformarán el PCCABA, así como también la desafectación de los que hubiese declarado. Se considerarán incluidos en el PCCABA a todos aquellos bienes culturales declarados o que declare la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos (Ley N° 12.665), en cualquiera de las tipologías que componen su registro en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, así como los que consagre la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en ejercicio de sus competencias específicas. Asimismo se considerarán incluidos todos aquellos bienes culturales registrados en organismos del Gobierno de la Ciudad.

b. Programar e implementar las políticas de gestión e investigación dirigidas a la tutela y protección del PCCABA, así como planificar estrategias, proyectos de estímulos y mecanismos para la conservación, restauración y puesta en valor del PCCABA.

c. Coordinar y fomentar la colaboración entre las distintas áreas del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como así también con otras jurisdicciones competentes en razón de la materia o del territorio, en orden a la tutela y gestión del PCCABA

d. Difundir y divulgar el conocimiento y valoración de los bienes culturales, integrándolos en los distintos niveles educativos formales y no formales.

e. Supervisar y velar por el cumplimiento del Régimen de Penalidades referido en el Art.18 de la presente Ley.

f. Ejercer la supeintendencia del conjunto de los bienes que conforman el PCCABA

Artículo 10.- Documentación Integrada: Créase la Unidad Técnica de Coordinación Integral de Catálogos, Registros e Inventarios (UTCICRI), dependiente de la Autoridad de Aplicación, la que tendrá a su cargo la recopilación y coordinación de toda la información sobre los bienes culturales de la Ciudad existentes en cualquier tipo de fuente y que pertenezcan tanto al sector público como al de los particulares. Dicha información será sistematizada a través de una base de datos que opere mediante un sistema en red. Su objetivo fundamental será el conocimiento, la difusión y el goce de los Bienes de Interés Cultural por parte de la Administración, los investigadores y la comunidad en general.

Artículo 11.- Recursos Humanos: El Órgano de Aplicación utilizará para la puesta en funcionamiento del UTCICRI los recursos humanos de su actual planta de funcionamiento, evitando incrementar el presupuesto en el rubro de Personal.

Artículo 12.- Remisión de Información: La información contenida en registros, catálogos, inventarios u otras fuentes documentales referidas al Patrimonio Cultural, existentes o a crearse en el futuro deberá ser remitida a la UTCICRI con el fin de conformar una documentación integrada, como asimismo las declaraciones emanadas de la Legislatura referidas en el Art. 9 Inc. a).

Artículo 13.- Restricciones: Los bienes que se declaren o que se consideren declarados en virtud de lo dispuesto en el Art. 9º, Inc a) de la presente Ley, no podrán ser enajenados, transferidos, modificados o destruidos en todo o en parte sin la previa intervención de la Secretaría de Cultura, salvo que dichas facultades, en los casos que correspondan deban ser ejercidos por la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos o por la Secretaría de Medio Ambiente y Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 14.- Derecho Preferente de Compra: El Gobierno de la Ciudad tendrá derecho de preferencia para la compra respecto de los bienes del dominio privado integrantes del PCCABA que se ofrezcan en venta, en un todo de acuerdo con lo que disponga la normativa reglamentaria.

Artículo 15.- Expropiación: Los bienes del PCCABA podrán quedar sujetos a expropiación, previa declaración de utilidad pública por parte de la Legislatura, conforme con la Ley N° 238 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Artículo 16.- Estímulos: El Órgano de Aplicación estudiará e implementará -cuando le competan las acciones necesarias para proteger los bienes patrimoniales mediante:

- a. Premios estímulos;
- b. Créditos y subsidios;
- c. Toda otra forma de protección y fomento que atienda a situaciones particulares.

Artículo 17.- Recursos Afectados: Se considerarán afectados a la Preservación del Patrimonio Cultural los siguientes recursos:

- a. Legados, donaciones y otros ingresos de carácter gratuito destinados a la preservación del patrimonio cultural.
- b. Las sumas que se perciban en carácter de multas por incumplimiento de lo previsto por esta Ley, en ejercicio del Régimen de Penalidades que se sancione.
- c. Asignaciones específicas a la preservación del Patrimonio Cultural de recursos provenientes de organismos nacionales e internacionales.
- d. Cualquier otro ingreso que disponga el Poder Ejecutivo en orden al cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

Artículo 18.- Sanciones: El Poder Ejecutivo elevará a la Legislatura dentro de los noventa (90) días de promulgada la presente, un Régimen de Penalidades que prevea los posibles incumplimientos a las obligaciones de esta Ley y las sanciones que en cada caso correspondan. Todo ello, siempre que el hecho no se hallase previsto por el Art. 184, Inc. 5º del Código Penal.

Artículo 19.-. A los noventa (90) días de promulgada la presente Ley deberá procederse a su reglamentación

Artículo 20º.- Comuníquese, etc.

CECILIA FELGUERAS

JUAN MANUEL ALEMANY

LEY N° 1.227

Sanción: 04/12/2003

Promulgación: Decreto N° 2799 del 24/12/2003

Publicación: BOCBA N° 1850 del 05/01/2004

Reglamentación: Decreto N° 312/006

Publicación: BOCBA 2421 del 19/04/2006

Decreto N° 312 Reglamentación Ley N° 1.227

Buenos Aires, 23 de marzo de 2006.

Visto el Expediente N° 75.318/04 e inc. y la Ley N° 1.227, y

CONSIDERANDO:

Que dicha norma constituye el marco legal para la investigación, preservación, salvaguarda, protección, restauración, promoción, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (PCCABA);

Que resulta procedente reglamentar la Ley N° 1.227, a fin de poner en actitud operativa a los institutos comprendidos dentro del régimen de la misma, condición necesaria para su aplicabilidad;

Por ello, en uso de las atribuciones y facultades conferidas por los artículos 102 y 104 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

EL JEFE DE GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES DECRETA:

Artículo 1°.- Apruébase la reglamentación de la Ley N° 1.227 la cual constituye el marco legal para la investigación, preservación, salvaguarda, protección, restauración, promoción, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Cultural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (PCCABA) que, como Anexo I, pasa a formar parte del presente decreto.

Artículo 2°.- El presente decreto es refrendado por el señor Secretario de Cultura, la señora Secretaria de Hacienda y Finanzas y el señor Jefe de Gabinete.

Artículo 3°.- Dése al Registro, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires y, para su conocimiento y demás efectos, pase a las Secretarías de Cultura y de Hacienda y Finanzas. Cumplido, archívese. TELERMAN - López - Albamonte - Fernández

ANEXO I

REGLAMENTACION DE LA LEY N° 1.227

MARCO LEGAL PARA LA INVESTIGACION, PRESERVACION, SALVAGUARDA, PROTECCION, RESTAURACION, PROMOCION, ACRECENTAMIENTO Y TRANSMISION A LAS GENERACIONES FUTURAS DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (PCCABA)

Art. 1°.- OBJETO:

Las disposiciones de la Ley N° 1227 comprenden los lineamientos generales para un régimen dirigido a regular los distintos aspectos vinculados con todos los bienes que componen el PCCABA en virtud de lo cual la ley se instituye en la base de toda normativa a dictarse vinculada con su objeto.

Art. 2°.- CONCEPTO:

El PCCABA está integrado por todos los bienes que reúnan las condiciones del artículo 2° de la Ley N° 1227, con las especificaciones que resultan de la Ley y de esta reglamentación.

Los bienes muebles integrantes del PCCABA, considerados individualmente o en colección, se estimarán ubicados en el territorio de la Ciudad cuando estén localizados en ella en forma habitual o permanente

Art. 3°.- CARÁCTER:

Las propuestas de declaración de un bien de interés cultural deberán especificar el carácter que reviste de acuerdo con la enumeración del artículo 3° de la Ley N° 1227, pudiendo adjudicarle más de uno de ellos y sin perjuicio de otros criterios que se adopten en el futuro. En todos los casos se deberá justificar el encuadramiento efectuado.

Art. 4°.- CATEGORÍAS:

El sentido enumerativo asignado por el artículo 4° de la Ley N° 1227 a las categorías de bienes permite que un bien sea declarado de interés cultural aún cuando no se incluya en ninguna de ellas, siempre y cuando se corresponda con el concepto del artículo 2° de la Ley N° 1227.

Art. 5°.- PATRIMONIO CULTURAL VIVIENTE:

La declaración como "Patrimonio Cultural Viviente" es una medida tendiente a distinguir y promover a personas, comunidades o grupos sociales cuyas actividades o saberes permiten preservar técnicas o habilidades necesarias para la continuidad de manifestaciones que se consideren de alto valor cultural.

La iniciación del trámite de declaración como "Patrimonio Cultural Viviente" deberá contar con el consentimiento expreso de la persona o grupo social propuesto.

El Órgano de Aplicación relevará estos saberes, habilidades o técnicas a través de los medios que resulten apropiados, con el objeto de evitar su pérdida y permitir la transferencia de los mismos a toda la comunidad.

**Art. 6°.- ÓRGANO DE APLICACION:**

Siendo el Órgano de Aplicación de la Ley N° 1227 la Secretaria de Cultura, las incumbencias que emanan de sus disposiciones y de esta reglamentación serán ejercidas por el área que la mencionada Secretaria resuelva.

**Art. 7°.- ALCANCE DE SU CONTENIDO:**

El Órgano de Aplicación podrá proponer la inclusión de bienes inmuebles en el Catálogo Urbanístico que prevé la Sección 10 "Protección Patrimonial" del Código de Planeamiento Urbano, Ley N° 449 y sus modificatorias, o su desafectación o cambio de nivel de protección de los ya catalogados.

Para ello deberá regular mediante resolución los trámites tendientes a tal fin, siguiendo el procedimiento normado por los artículos 10.3.3 y 10.3.4 del mencionado cuerpo normativo y la ley de procedimiento administrativo.

Esta regulación deberá estar compatibilizada con la establecida por la Autoridad de Aplicación del Código de Planeamiento Urbano, como así también lo estará con la actual metodología de fichaje de los inmuebles a catalogar.

Una vez completada la propuesta de catalogación, la Secretaría de Cultura la remitirá a la Secretaria de Infraestructura y Planeamiento, para que ésta disponga la inmediata modificación preventiva del Catálogo, a fin de que el órgano competente deniegue todo pedido de obra o demolición hasta tanto se resuelva su incorporación firme al mismo.

Concluido el procedimiento, se elevará el proyecto para la consideración del Sr. Jefe de Gobierno y su remisión al Poder Legislativo.

**Art. 8°.- ÓRGANO ASESOR PERMANENTE:**

La "Comisión para la Preservación del Patrimonio Histórico Cultural de la Ciudad de Buenos Aires", en su carácter de Órgano Asesor Permanente, deberá emitir, en la oportunidad del artículo 9°, inc. a) ap. 1 de la Ley N° 1227, opinión fundada sobre todos los proyectos de propuestas de declaración de "Bienes de Interés Cultural", contemplados en los artículos 4° y 5° de la misma, como asimismo en los casos de los artículos 7° y 14 de la Ley N° 1227.

De acuerdo al carácter y categoría del bien objeto de la propuesta, el Órgano de Aplicación podrá solicitar también asesoramiento a otras entidades o personas de reconocido prestigio en la materia que se trate, cuyo informe formará parte del respectivo expediente.

Todos los asesoramientos prestados deberán ser merituados en oportunidad de resolverse el caso en tratamiento, cualquiera sea la resolución que recaiga sobre el mismo.

Según las particularidades de cada caso el Órgano Asesor Permanente deberá expedirse en un plazo no mayor de veinte (20) días hábiles. Si el Órgano Asesor no se expidiera en término, el trámite podrá continuar sin su intervención.

Art. 9°.- FUNCIONES:

El Órgano de Aplicación ejercerá las siguientes funciones:

inc. a) Propondrá la declaración como "Bien de Interés Cultural" respecto de aquellos bienes que revisten en forma singular y relevante las condiciones del artículo 2° de la Ley N° 1227, debiendo regular el procedimiento a seguir. Esta reglamentación deberá prever una medida cautelar que asegure la preservación del bien mientras dure el procedimiento.

Una vez concluido el procedimiento, si se estimara que el bien en cuestión es merecedor de la declaración de "Bien de Interés Cultural", elaborará el proyecto de decreto, el que será remitido al Sr. Jefe de Gobierno para su consideración y declaración.

La referencia contenida en el texto del inciso, respecto de los bienes que consagre la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en ejercicio de sus competencias específicas, corresponderá entenderla con relación a las categorías de bienes contemplados en el artículo 4°, incisos a), b), c), d), e), y f) de la ley 1227, en virtud de lo dispuesto por el artículo 81 inc. 7° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Deberá efectuar el relevamiento de todos los registros existentes en organismos del Gobierno de la Ciudad a los fines de determinar los bienes culturales que, en virtud de lo dispuesto por el artículo 9° inc. a) último párrafo de la Ley N° 1227, se encuentran incluidos en el PCCABA, sin perjuicio de la continuidad de los registros a cargo de los organismos competentes.

inc. b) Toda la gestión del Órgano de Aplicación relativa a la aplicación de la Ley N° 1227 deberá estar respaldada en programas y proyectos que prevean tanto los objetivos como las acciones y recursos destinados a lograrlos. El desarrollo de cada uno incluirá la evaluación de resultados posibles ajustes y reformulación de propuestas.

inc. c) Podrá celebrar acuerdos de colaboración interinstitucional con otras áreas del GCABA, en cumplimiento de los objetivos del artículo 9° inc. c) de la Ley N° 1227 y gestionará, por la vía que corresponda, los convenios que proponga celebrar con organismos de otras jurisdicciones o instituciones privadas.

inc. d) Elaborará un proyecto de contenidos básicos a incluir en los programas vigentes de los distintos niveles educativos a cargo del Gobierno de la Ciudad y los mantendrá permanentemente actualizados. Todas las propuestas serán remitidas a la Secretaria de Educación para su consideración y posible implementación.

inc. e) Cuando verifique la comisión de una infracción contemplada en el Régimen de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en ejercicio de su poder de policía, seguirá el procedimiento establecido en la Ley N° 1217 hasta la intervención de la instancia administrativa y judicial que la misma prevé.

inc. f) Controlará el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 13 de la Ley N° 1227.

**Art. 10.- DOCUMENTACIÓN INTEGRADA:**

El Órgano de Aplicación determinará reglamentariamente la organización y el funcionamiento de la UTCICRI sobre la base de los principios de publicidad y accesibilidad, con las limitaciones que correspondan en razón del tipo de bienes, su titularidad y derechos involucrados, según la Ley N° 104, como asimismo, por circunstancias excepcionales y debidamente fundadas que así lo requieran.

La UTCICRI deberá tener en cuenta su coordinación con todos los registros de bienes culturales de jurisdicción nacional.

En cuanto a los registros, catálogos o inventarios existentes en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, el Órgano de Aplicación deberá compatibilizarlos entre sí, de acuerdo a las pautas de la ley y de esta reglamentación.

**Art. 11.- RECURSOS HUMANOS:**

En la organización y el funcionamiento de la UTCICRI deberán participar los organismos dependientes de la Secretaria de Cultura a cuyo cargo se encuentren actualmente registros constituidos o que se constituyan en lo sucesivo, mediante la asistencia técnica y la colaboración de su personal especializado.

**Art. 12.- REMISIÓN DE INFORMACIÓN:**

Los organismos del Gobierno de la Ciudad que posean el tipo de información requerida por el artículo 12 de la Ley N° 1227, están obligados a remitirla a la UTCICRI. Cuando esa información la posea un organismo también público pero de otra jurisdicción o un particular, ya sea persona física o jurídica, el Órgano de Aplicación podrá solicitarle su remisión y convenir con el titular de la fuente el modo y forma de su utilización. respetando los derechos del mismo.

**Art. 13.- RESTRICCIONES:**

Ninguno de los bienes declarados de interés cultural y cuya tutela se encuentra a cargo del Órgano de Aplicación podrá ser enajenado o transferido su dominio por cualquier otro título, modificado, restaurado, reparado o destruido total o parcialmente o cambiado su uso sin el conocimiento, visado y supervisión de dicha autoridad.

El propietario y/o guardián del bien deberá conservarlo para asegurar su integridad, dándole un uso compatible con sus valores patrimoniales, debiendo dar aviso inmediato al Órgano de Aplicación de toda situación de riesgo o deterioro sufrido por el bien declarado.

El Órgano de Aplicación podrá solicitar información sobre el estado de los bienes a sus propietarios y/o guardianes, como también realizar inspecciones y convenir con éstos la realización de trabajos dirigidos a su conservación y uso, para lo cual estará facultado a la aplicación de sus recursos presupuestarios, como también la de aquellos que le están afectados de acuerdo al artículo 17 de la Ley N° 1227.

El Órgano de Aplicación reglamentará el procedimiento a seguir en los casos en que se denuncien o detecten situaciones de riesgo o deterioro de los bienes, sin vulnerar los derechos del titular.

Cuando se solicite acceso a un bien declarado de interés cultural a los fines de la investigación científica, su titular deberá permitirlo, acordando con el Órgano de Aplicación los requisitos y modalidades del permiso.

Respecto de todos los bienes privados declarados de interés cultural, sus titulares convendrán con el Órgano de Aplicación, las modalidades mediante las cuales se permitirá que el público pueda apreciarlos, sin vulnerar los derechos del titular y la salvaguarda del bien.

**Art. 14.- DERECHO PREFERENTE DE COMPRA:**

Cuando el titular de un "Bien de Interés Cultural" decida venderlo, deberá previamente comunicar en forma fehaciente tal decisión al Órgano de Aplicación, indicando el precio y las demás condiciones de la venta.

Con la previa tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires a los efectos de considerar la adecuación del precio propuesto, la Secretaría de Cultura podrá ejercer el derecho preferente de Compra, en cuyo caso se lo hará saber al propietario.

Si no se concreta la oferta de compra dentro de los sesenta (60) días hábiles contados desde la fecha en que el propietario hizo saber su intención de vender, el Gobierno de la Ciudad perderá el derecho, preferente de compra y el titular podrá disponer libremente del bien.

Si el precio ofrecido por el Gobierno de la Ciudad fuese menor que el propuesto por el enajenante y éste estuviere disconforme con el mismo, las partes podrán someter el diferendo a pericia arbitral, comprometiéndose a concretar la operación por el precio que resulte de la misma.

En todos los casos en que se transmita el dominio sobre un bien de interés cultural, sea como resultado del ejercicio de la preferencia o por transmisión entre particulares, la operación se asentará en el registro respectivo, debiendo dejarse constancia del lugar dónde el bien quedará localizado.

**Art. 15.- EXPROPIACIÓN:**

La Secretaria de Cultura podrá proponer respecto de la necesidad y conveniencia de expropiar determinados bienes, siempre que éstos se encuadren en la definición del artículo 2° de la Ley N° 1227 y aporte los fundamentos que la avalan. El proyecto de ley que se elabore será elevado para su consideración al Jefe de Gobierno para su remisión a la Legislatura.

**Art. 16.- ESTÍMULOS:**

Cuando la implementación de estímulos, créditos, subsidios o cualquier otra forma de protección y fomento del patrimonio cultural requiera el dictado de una ley o decreto, el Órgano de Aplicación elaborará los proyectos respectivos para su posterior elevación al Jefe de Gobierno.

En el supuesto de tratarse de estímulos, créditos o subsidios financiados con aportes afectados específicamente a los fines de esta ley, se efectuará el respectivo programa para su implementación.

**Art. 17.- RECURSOS AFECTADOS:**

La Secretaria de Hacienda y Finanzas arbitrará los medios necesarios para que las asignaciones previstas en los incisos del artículo 17° de la Ley N° 1227 sean incorporadas al presupuesto de la Secretaría de Cultura para su imputación a las áreas que correspondan.

Ingresados dichos recursos a la cuenta del organismo podrá éste destinarlos a los fines de la presente ley.

## **ANEXO I: SINTESIS DE DOCUMENTOS OFICIALES DE REFERENCIA**

### **I 1. INFORME TÉCNICO GCBA - LEY INICIAL 3914/12**

El documento contiene los planes de sectores de los entornos de las playas ferroviarias de Liniers, Caballito y Palermo, para la discusión sobre la afectación de las tierras del Proyecto de Ley 3194/12. Se plantea como un instrumento específico para guiar el desarrollo urbano y social del área, de acuerdo con las características que tienen este tipo de planes (Ley 2930/08 Plan Urbano Ambiental).

Se presentan aquí las estrategias de planeamiento, propuestas específicas, un resumen del diagnóstico de la situación actual del sector y los indicadores de sustentabilidad que guían los criterios y lineamientos propositivos. Tales lineamientos surgen del Plan Urbano Ambiental / Modelo Territorial como base del planeamiento de la Ciudad, de los cuales se estructuran las temáticas y el marco conceptual de los análisis y propuestas.

Aquí se consideran como áreas de estudio a los entornos de las playas afectados por el Proyecto de Ley, consideradas como unidades territoriales en la cual los efectos son directos, y que cada plan de sector plantea integrar con una visión general, sin dejar de considerar los procesos urbanos que exceden la escala y que inciden en la situación actual. Por último, si bien cada plan realiza un análisis general sobre su respectivo sector, algunas propuestas específicas tienen mayor grado de detalle y de precisión territorial, y corresponden con aquellas zonas y temáticas que de acuerdo al diagnóstico y a las oportunidades y requerimientos que plantea el Proyecto, se consideran primordiales para el desarrollo urbano y social del conjunto de las áreas.

### **I 2. LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA EL AMBA**

Los Lineamientos Estratégicos para el Área Metropolitana de Buenos Aires, abordan cuestiones que si bien no son específicas para el territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, parte de sus lineamientos siguen la estrategia de transformar las playas de maniobras ferroviarias en desuso en espacios destinados a tener predominancia de usos públicos.

En el apartado "Análisis territorial y diagnóstico" se identifican como "Oportunidades y desafíos para las políticas territoriales", al considerar la estrategia de generar un sistema de espacios verdes de escala metropolitana, en el cual éste tipo de terrenos pasan a tener un valor fundamental. Se plantea que: *Una rápida evaluación permite considerar que, de incorporarse los espacios vacantes de propiedad pública al sistema metropolitano (luego de haber desarrollado un plan de manejo que pondere su contribución), la dotación de áreas verdes alcanzaría rápidamente los 10 m<sup>2</sup>/hab, pudiendo ampliarse (en función de las características y acondicionamiento que se pueda proporcionar a estos espacios) hasta 20m<sup>2</sup>/hab. La red verde metropolitana contaría con los bosques Palermo, Almirante Brown, Ezeiza, Pereyra Iraola y sobre los futuros probables INTA Castelar, Ciudad Universitaria, las Facultades de Agronomía de Buenos Aires y La Plata, pudiendo incluso afectar partes de grandes instalaciones ferroviarias o militares. La dimensión de cada una de estas piezas es considerable y debería hacerse un esfuerzo para su conexión a través de corredores que pueden tener características muy distintas en tamaño, espesor y calidad (a veces una buena avenida arbolada puede hacer las veces de conector). Se busca enlazar las zonas forestales con las agrícolas, los pastos y los bosques de ribera con el fin de formar, junto con las digitaciones y parques metropolitanos, una trama de valor ecológico que interaccione con la trama urbanizada. Obviamente, no se trata de extraer estos predios de las jurisdicciones en las que actualmente prestan servicios, sino de convenir con cada una pautas de manejo, que garanticen su contribución al sistema metropolitano, y pautas de uso, que habiliten su utilización*

*por los vecinos de la aglomeración en el marco de modalidades pautadas con cada uno de los organismos (deportes, recreación, visitas, cultivo de huertas u otras actividades productivas, etc.). En diversas ciudades del Mundo, el éxito en el proceso y el mantenimiento de una red verde metropolitana ha estado íntimamente ligada a la creación de la organización adecuada que tuviera la capacidad de:*

*Establecer el marco conceptual y teórico*

*Desarrollar los instrumentos técnicos y tecnológicos*

*Planificar*

*Ejecutar la planificación*

*Gestionar y mantener la red de espacios verdes*

*Dicho documento afirma que “sin la organización adecuada la presión de intereses cruzados: inmobiliarios, institucionales, políticos, etc. hace imposible planificar, ejecutar y conservar la red verde, por un motivo u otro.”*

### **I 3. PLAN ESTRATÉGICO DE LA CIUDAD**

Por otra parte en el Plan Estratégico de la Ciudad de Buenos Aires 2016, en la sección Dimensión física de la parte I DIAGNOSTICO, se alude a las condiciones de efectivización de la transferencia a la Ciudad de las tierras fiscales para uso y utilidad pública. Allí se expresa la necesaria implementación de una política conjunta de evaluación de traslado de las tierras para el desarrollo de actividades de utilidad pública.

Estas tierras fiscales asegurarán una mayor equidad de los espacios verdes y la reserva de tierras para equipamiento urbano e infraestructura.

En tanto se realicen las transferencias, el Código de Planeamiento Urbano debería clasificarlas para uso y utilidad pública, como por ejemplo los espacios verdes. Más adelante en el apartado *Participación de la Ciudad en los Proyectos Ferroviarios, Resolución de las Interferencias entre las Redes Viales y Ferroviarias y Reserva de Espacios para sus Vinculaciones en la Red Metropolitana*, se indica que: *“Es recomendable procurar una optimización de la infraestructura ferroviaria que favorezca la interrelación de las diferentes líneas ferroviarias (“Anillo ferroviario”), aun teniendo en cuenta que los servicios ferroviarios son operados por diferentes concesiones. También deberá resolver las interferencias físicas creadas por las vías a nivel de la trama urbana y metropolitana en los lugares en que el tránsito de superficie lo demande.*

*En lo que respecta al transporte público, éste será integrado con el metropolitano, en un sistema multimodal, participando cada medio en el segmento del viaje donde es más eficiente, con transbordos apoyados en una red de nodos de transferencias, con tarifas integradas y socialmente adecuadas, equipos confortables para todo tipo de población y vehículos no contaminantes ni invasivos del espacio público. De esta manera, se alcanzará una convivencia de los distintos modos de transporte y movilidad, priorizando al modo público, atendiendo al equilibrio entre los requerimientos de la movilidad y la calidad ambiental del entorno”.*

También en la parte II. Desarrollo Ejes Estratégicos, Lineamientos y Planes de Acción, Dimensión Física, Eje: Ciudad Proyectual o del Futuro, en el punto 34. Reconversión, Recuperación y Adecuación de Espacios Vacantes y Grandes Equipamientos, se señala: *“El territorio de la Ciudad de Buenos Aires tiene una alta ocupación del suelo, quedando muy pocos espacios de dimensiones significativas que sean aptos para el desarrollo de acciones urbanísticas. El reciclaje, la renovación y la reconversión de sectores urbanos de alto valor potencial deben priorizar la utilidad pública, efectuando un ordenamiento integral de estas áreas con el entorno, promoviendo*

la revalorización de terrenos degradados, implantando equipamiento social y localizando infraestructura de servicio, entre otras propuestas.

El redesarrollo estratégico integral de un área va mucho más allá de alcanzar un resultado exitoso referido a una mera reutilización de tierras o de un negocio de tipo inmobiliario. En este sentido, es necesario proyectar escenarios urbanos futuros a partir de la articulación de intereses políticos de todos los actores sociales involucrados buscando garantizar la integración de estos espacios estratégicos al funcionamiento de la ciudad en condiciones de sustentabilidad urbano-ambiental, la comunicación vial y de transporte, eliminando en muchos casos, las barreras urbanas que hoy producen.

En la parte III. Matriz de Ejes, Lineamientos y Acciones Estratégicas, Ciudad Equitativa e Inclusiva, en el lineamiento 4 Creación de Condiciones para el Acceso a la Vivienda y a un Hábitat digno, con Prioridad en la Atención de la Emergencia Habitacional, en el Plan de Acción J, hace hincapié en la necesidad de “*articular instrumentos urbanísticos, fiscales y económicos que permitan canalizar inversiones para la ampliación de la infraestructura para el desarrollo del hábitat, tanto para proyectos que dinamicen sectores urbanos degradados como espacios públicos que generen procesos de inclusión de la población*”.

Y en el lineamiento 7 Captación de Plusvalías Urbanas Tendientes a Eliminar las Desigualdades Estructurales de la Ciudad, Plan de Acción b se expresa: “*Articular instrumentos urbanísticos, fiscales y económicos que permitan realizar una distribución equitativa de la riqueza a través de inversiones de calidad, tanto para proyectos que dinamicen sectores urbanos degradados como espacios públicos que no generen procesos de expulsión de población local.*”

#### **I 4. PLAN URBANO AMBIENTAL**

El Plan Urbano Ambiental, aprobado por la Legislatura, Ley CABA 2930 – 2008, constituye el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad *como política de Estado y ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas*. La misma señala una serie de criterios marco que atraviesan cualquier plan o estudio sobre la Ciudad y sus sectores.

A su vez estos criterios actúan como marco de todo el Plan Urbano Ambiental:

- *Ciudad Integrada: En cuanto a la vinculación de todas sus zonas entre sí y, en especial, de la zona sur con el resto de la Ciudad, de la Ciudad con los ríos que la rodean y de la ciudad con el Conurbano con el que constituye un Área Metropolitana.*
- *Ciudad Policéntrica: En cuanto a consolidar la jerarquía de su gran Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, así como de centros comunales y barriales con identidad.*
- *Ciudad Plural: En cuanto a que sea un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat accesible para las personas con capacidades diferenciales.*
- *Ciudad Saludable: En cuanto a las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos.*
- *Ciudad diversa: En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.*

Específicamente, la afectación de esta Playa se incluiría dentro del objetivo de lograr una Ciudad integrada, en la que todas sus zonas estén vinculadas y mantengan relaciones entre sí, así como para desarrollar una Ciudad policéntrica.

En relación con lo anterior, la Ciudad plural se orienta a ofrecer un hábitat digno para todas las personas, para quienes se busca asegurar una Ciudad saludable respecto a la calidad ambiental y la sostenibilidad en el desarrollo de las actividades productivas, el transporte y la gestión de los residuos urbanos, entre otros temas semejantes. En el marco de la Ciudad diversa, se busca mantener la pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales), enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

Los lineamientos, propuestas y diagnósticos del Plan Urbano Ambiental se organizan a través de seis propuestas temáticas específicas para la Ciudad, las cuales son (ordenadas literalmente): Estructura y Centralidades; Transporte y Movilidad; Hábitat y Vivienda; Espacio público; Producción y Empleo; y Patrimonio urbano.

Respecto al grupo **Estructura y Centralidades**, se considera como objetivo fundamental *transformar la estructura monocéntrica de la Ciudad hacia una más reticular y policéntrica, que permita consolidar el área central, así como el desarrollo de los centros secundarios.*

*En b) el fortalecimiento de los centros secundarios comunales y barriales, a través de, por ejemplo, las siguientes acciones:*

*6. Proteger e incentivar las identidades barriales.*

*7. Promover la revitalización de zonas y corredores comerciales.*

*En e) El fortalecimiento y diversificación de la conectividad transversal, a través de las siguientes acciones:*

*2. La conformación de sistemas verdes transversales que permitan vincular centralidades barriales.*

En el grupo **Transporte y Movilidad**, se propone *promover un sistema de transporte sustentable, con intermodalidad y preponderancia de los medios públicos –en especial, de los medios guiados, y desalentar el uso de los automotores privados. En f) La conformación de un sistema vial, a través de las siguientes acciones:*

*5. Realizar los estudios y las obras necesarios para dar conectividad franca a todos los sectores de la ciudad.*

*6. Rediseñar las calles secundarias de los barrios para su mayor uso peatonal y de bicicletas (ampliación de veredas, parquizaciones).*

*7. Adecuar las velocidades de los móviles a las distintas situaciones urbanas y proteger las áreas ambientales.*

Los objetivos del PUA sobre la temática de **Hábitat y Vivienda** (Art. 8) se refieren tanto a la *mejora del hábitat de los sectores sociales de menores ingresos, como a las condiciones de calidad ambiental que debe guardar el hábitat residencial en su conjunto, atenta a la debida preservación de las características singulares de los distintos espacios urbanos.*

*En a) La promoción de la función residencial, a través de las siguientes acciones:*

*2. Promover la densificación de zonas no consolidadas y de baja densidad próximas a servicios de transporte público de alta capacidad.*

*En b) El mantenimiento de la diversidad funcional y de fisonomías del hábitat residencial, a través de las siguientes acciones:*

*2. Promover tipologías edilicias que no den lugar a situaciones de segregación social ni a disrupciones morfológicas.*

En c) El otorgamiento de niveles de calidad ambiental a todos los sectores residenciales, a través de las siguientes acciones:

3. Proponer e implementar acciones de mitigación de todas las formas de contaminación (atmosférica, sonora, visual, etcétera).

Y en d) La promoción de políticas de vivienda asequible para la población en situación de déficit habitacional, a través de las siguientes acciones:

1. Facilitar la resolución habitacional de los sectores socioeconómicos con dificultades de acceso al mercado inmobiliario.

3. Implementar soluciones de las restantes situaciones habitacionales (ocupación del espacio público; casas y edificios tomados) asignando a dicho fin el uso de inmuebles fiscales (predios resultantes de las expropiaciones, autopistas, etcétera).

Por otra parte en la sección de la Ley del Plan Urbano Ambiental, **Espacio Público**, se plantea como objetivo el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación, considerando su importancia para las funciones de encuentro relax, confort y socialización, con miras a garantizar el derecho al uso y de otorgar identidad a las distintas zonas de la ciudad.

Así en el lineamiento b) El mejoramiento funcional y ambiental de los parques, plazas y paseos existentes y ampliación de la oferta a escala urbana y barrial, propone las siguientes acciones:

3. Promover la incorporación de nuevos parques urbanos dentro de los usos que se definan para tierras fiscales desafectadas de usos anteriores.

5. Promover el uso público y la integración al entorno de los espacios libres disponibles en los predios y edificios pertenecientes al GCABA, resguardando su superficie absorbente, y establecer acuerdos con otros organismos públicos con igual sentido.

6. Alentar la habilitación de terrenos privados baldíos o en desuso como áreas de recreación pública. En el lineamiento d) La conformación de sistemas verdes que atraviesen la ciudad, a través de las siguientes acciones:

a) Incorporar las tierras fiscales que, siendo desafectadas de otros usos, sean destinadas a espacios públicos.

2. Conformar el Corredor Verde Oeste.

a) Destinar a uso público los espacios que resulten del soterramiento del ferrocarril.

b) Proponer para uso público superficies preferenciales de las playas ferroviarias de Liniers y Caballito.

E) La ampliación de las áreas peatonales, a través de las siguientes acciones:

3. Rediseñar las vías públicas barriales con parquización, conformación de redes de ciclovías y recorridos peatonales.

4. Favorecer el uso de las calles internas sin tránsito pasante, destinándolas a actividades recreativas.

En el Artículo sobre **Producción y Empleo**, el objetivo es generar condiciones apropiadas para la modernización y diversificación del tejido económico, por medio de la atracción de nuevas actividades y del mejoramiento de las existentes. Se expone en el lineamiento b) La generación de condiciones que faciliten el desarrollo de actividades administrativas, comerciales y de servicios, a través de las siguientes acciones:

3. Promover la localización de actividades no residenciales con mínimo impacto ambiental en los terrenos a urbanizar, a fin de dinamizar las áreas circundantes.

4. Prever espacios potenciales para la localización de nuevas actividades en los grandes predios fiscales a refuncionalizar.

En el lineamiento e) *La consolidación y crecimiento de las pequeñas y medianas industrias, a través de las siguientes acciones:*

2. *Facilitar la adaptación de los edificios industriales y/o depósitos desocupados para la localización de empresas por sistema de venta o alquiler (hoteles y/o incubadoras industriales).*

Por último, sobre **Patrimonio Urbano**, con el objeto de integrarlo como criterio a las políticas de planeamiento, el PUA plantea *armonizar las tendencias de transformación y del resguardo de los elementos urbanos de relevante valor.*

En el lineamiento b) *Generalizar pautas especiales de manejo de las áreas y objetos patrimoniales protegidos, a través de las siguientes acciones:*

1. *Ajustar y ampliar las actuales categorías de protección a fin de facilitar la adaptación de los edificios patrimoniales a nuevas actividades que recompongan y reactiven las características paisajísticas y ambientales de sectores urbanos específicos.*

2. *Complementar las normativas de protección con programas orientados a recuperar, apoyar y/o fortalecer las actividades y la calidad urbana, integrándose a los diferentes instrumentos de planificación y/o gestión de este Plan Urbano Ambiental.*

Por otro lado, el siguiente informe corresponde a un Plan de Sector, en el cual se busca desarrollar los aspectos particulares de la Playa ferroviaria de Liniers y su entorno. Este plan corresponde a un instrumento de planificación que en línea con el Plan Urbano Ambiental y el Modelo Territorial, permite profundizar los lineamientos propositivos a niveles de mayor detalle. El objetivo de estos instrumentos es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo con criterios de eficiencia y eficacia.

En el Artículo 16 de la misma Ley se habla del Plan de sector, regulado en el parágrafo 9.1.2.3 del Código de Planeamiento Urbano, y se plantea como *respuesta al requerimiento formulado por alguna entidad intermedia y/u órgano o repartición del Gobierno o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana, el P.E. podrá elaborar programas de saneamiento, descongestión, mejoras o mecanismos de gestión que dinamicen el proceso de desarrollo del área. En el caso que impliquen la reformulación de normas vigentes, enviará las mismas a la Legislatura para su tratamiento.* (Código de Planeamiento Urbano – Sección 9)

## **I 5. EL MODELO TERRITORIAL**

La Ciudad de Buenos Aires ha elaborado un instrumento de diagnóstico, análisis y planeamiento urbano: el Modelo Territorial. Esta herramienta sintetiza lineamientos de planeamiento a nivel territorial definidos de manera científica, mediante un cuerpo teórico-metodológico específico. El Modelo Territorial es, al mismo tiempo, una visión del presente, una visión hacia el pasado, pero también, una visión del futuro tendencial, del futuro deseado, una visión del futuro del modelo de Ciudad Sustentable. No solo expresa visiones y tendencias, sino que, de acuerdo al patrón de ciudad que se desea construir, permite establecer aspectos y atributos que es necesario modificar. En definitiva, esta Ciudad deseable es una visión contemporánea basada en los criterios aceptados tanto internacionalmente como en base a la experiencia local, y aspira a construir la legislación vigente y la que resultará más sostenible a largo plazo.

La estructura interna que compone el Modelo se organiza lógica y cronológicamente. Esto implica que se constituye en primer lugar desde la Ciudad Producida, que trata sobre el desarrollo histórico de Buenos Aires, para luego partir del diagnóstico de la Ciudad Actual hacia la que ha sido estudiada y Pensada a lo largo de la historia. Posteriormente, el Modelo incluye la Ciudad Tendencial, es decir, el tratamiento de los cambios y continuidades esperables en un futuro próximo, de mantenerse los diagnósticos actuales y propuestas ya establecidas. La Ciudad 54

Deseada, frente a esto, es una muestra del carácter ideal de las transformaciones buscadas. En este orden lógico, el Modelo cuenta con una última parte que consiste en el estudio científico de las transformaciones requeridas para alcanzar los objetivos trazados, denominada Ciudad Sustentable.

En relación al área de concurso, el presente informe da cuenta de la estructura territorial del área. En el primer capítulo del informe se realiza un breve recorrido por la historia de la playa ferroviaria, y la interpretación de una serie de fotografías aéreas de la zona en cuestión.

Luego, se realiza una caracterización de la estructura territorial de la zona, buscando interiorizarse con el entorno a través de la densidad demográfica; y en los subsiguientes el empleo, la distribución y alcance del transporte público, la influencia de la normativa que rige el uso del suelo, y las condiciones actuales del mercado inmobiliario y la valuación fiscal homogénea en el último.

En el capítulo 7 se examinan los datos obtenidos en el relevamiento de usos del suelo (RUS). Se estudian los usos del suelo a partir del análisis de tamaño, edificación y uso específico de cada parcela en función de las actividades que se desarrollan. Además, se describe la distribución territorial para alguno de los usos analizados, haciendo especial hincapié en la actividad comercial emplazada en locales dentro del área de estudio. Por último, en el capítulo 8 se presentan algunos indicadores elaborados a partir de la información obtenida del Relevamiento de Usos del Suelo, el indicador de mixtura de usos del suelo, el índice de complejidad urbana, el indicador de total de locales por lado de manzana. También se presentan los indicadores de proximidad a nodos de transporte masivo guiado, la presencia de barreras urbanas, el índice de Diferencia de Constructibilidad, el indicador de proximidad a Espacios Verdes y el indicador de permeabilidad.

En cuanto al análisis de la distribución territorial de la población entorno a la Estación Ferroviaria Liniers, se observa en la mayor parte de la imagen a continuación, una predominancia de niveles bajos de población. Se mantiene un nivel de densidad siempre inferior a 200 en todo el área, exceptuando dos manzanas sobre el eje de Rivadavia, que superan ligeramente este valor.

Hacia el sur de la avenida Rivadavia la densidad de población es mayor respecto al norte de las misma, en general, mayor a 100 habitantes por hectárea, a diferencia de los menos de 100 habitantes por hectárea que presentan las manzanas hacia el norte de la Avenida en cuestión.

Respecto de las Necesidades Básicas Insatisfechas, la mayor parte del área de influencia de la playa de Liniers presenta una proporción menor al 10 % de población con necesidades básicas insatisfechas. La excepción son las manzanas justo al oeste de la misma, entre la Avenida Reservistas Argentinos, la calle Cuzco y Binnon y las tres manzanas aledañas a la General Paz, al sur de la avenida Rivadavia.

En referencia al transporte público, el Ferrocarril Sarmiento que une las estaciones de Once y Moreno en el Conurbano Bonaerense constituye un eje estructurador de la movilidad muy importante en esta zona, con la estación del mismo nombre. La cantidad de pasajeros ingresados según datos de la Secretaría de Transporte de la Nación para un conteo realizado en días hábiles en 2006-2007(1), son un total de 21.456 pasajeros ingresantes, que representa el 11 % del total de los 195.698 pasajeros que ingresan en esta línea. El sentido ascendente desde el centro hacia el oeste de conurbano representa la mayor cantidad de pasajeros de la estación, el 70 %. 55

La Autopista Perito Moreno atraviesa en sentido este oeste el área, y como se aprecia claramente en el mapa a continuación, el área entorno a la playa ferroviaria de Liniers, esta cubierta por una red de colectivos que cubre gran parte del territorio. La avenida Rivadavia presenta la mayor densidad de líneas, 16, gran parte, de recorrido ida y vuelta por la avenida. La Avenida General Paz y la Avenida Juan B. Justo también se destacan por poseer gran cantidad.

Los ejes con mayor densidad de tránsito son la Avenida Rivadavia, Juan B Justo, Alvarez Jonte y la Avenida General Paz, algunas otras calles presentan una densidad intermedia, y la gran mayoría poseen una densidad periférica.

Por esta área circula también, el Metrobús, que atraviesa la avenida Juan B. Justo desde Liniers hasta Pacífico, en el barrio de Palermo, y esta compuesto por los coches de la línea 34 y 166 de colectivos, complementando la oferta del transporte público de pasajeros y facilitando la conexión con la línea del Ferrocarril Sarmiento.

Por otra parte la a red de subterráneos se encuentra aproximadamente a 3.500, 4.000 metros actualmente, con las Estación Carabobo sobre la avenida Rivadavia. Las próximas a inaugurarse más cercanas son San José de Flores y San Pedrito.

En referencia a la normativa vigente, debe mencionarse que el Código de Planeamiento Urbano que rige en gran parte del área de análisis, permite la actividad residencial en el área cercana a la playa ferroviaria Liniers de media densidad -R2bI y R2bII-. Estos poseen un FOT= 1,6 y 1,2 respectivamente; junto a una limitación en altura que impide superar los 10,50 m y 9m cada uno para la edificación entre medianeras, lo cual, impone una reducida capacidad constructiva. Al norte de la playa ferroviaria, se localiza también el distrito R1bI, que permite el desarrollo exclusivamente de la actividad residencial de baja y media densidad.

Por otra parte, se debe destacar los terrenos linderos a la autopista y al ferrocarril, con distritos RUA (Renovación Urbana) y UF (Urbanización Futura), y áreas donde se admiten actividades de los distritos de equipamiento local, E3 y E4. Este último corresponde al Club Atlético Vélez Sarsfield, aledaño a la playa ferroviaria de Liniers.

Se encuentran en el área también distritos de Urbanizaciones Determinadas (U), particularmente UP, correspondiente a parques, a unos 200 metros al suroeste de la playa ferroviaria); los distritos UF, sobre las vías férreas; y los distritos U2 y U3, que designan a barrios municipales.

Por último, prácticamente limitando con la playa ferroviaria Liniers, se encuentran los distritos centrales (C3II y C3I), que se ubican sobre las avenidas Rivadavia, Juan B. Justo y la avenida Lisandro de la Torre. Éstas son áreas destinadas al agrupamiento de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios vinculados a ejes comerciales y avenidas de elevado nivel vehicular y peatonal, razón por la cual el usos residencial se habilita pero con restricciones.

En referencia a los usos del suelo real, al tratarse de datos con una referencia espacial, puede realizarse una caracterización preliminar de la distribución de los principales y las zonas en donde estos adquieren mayor importancia. En consiguiente, en el mapa a continuación se puede observar como en la zona inmediata a la playa ferroviaria de Liniers se destacan, por sobre los demás usos, los residenciales, que se entremezclan principalmente, con los locales comerciales. Éstos últimos, predominan ampliamente sobre las avenidas Rivadavia -y el área que se extiende hacia el sur de ésta, sobre la avenida Gral. Paz-, Lisandro de la Torre, Álvarez Jonte y Juan B. 56

Justo, en menor medida. Los edificios de destino único le siguen en importancia, los cuales destacan por el gran tamaño de las parcelas que ocupan. Los escasos edificios productivos y galpones que se pueden hallar en el área, lo hacen en parcelas de un tamaño pequeño, dispersas por el norte de la estación de Liniers.

En lo que refiere a la distribución territorial de los edificios de uso residencial, las casas y viviendas componen la mayor parte de ellas, distribuyéndose de una determinada manera por el territorio. En el área noroeste y suroeste, se puede apreciar una gran concentración de casas, desplegadas en manzanas con una fisonomía diferente a la del damero clásico, una en el barrio de Versailles y el denominado barrio Ramón Falcón. Por otro lado, los edificios de departamentos y las oficinas, escasean en éste área, hallándose más bien cercanos a los ejes comerciales principales.

## **ANEXO J: BASES BIBLIOGRÁFICAS y CARTOGRÁFICAS DE CONSULTA**

### **1. CONCURSOS REALIZADOS**

Schere, Rolando, Concursos 1825-2006 / 1º Ed. Buenos Aires: Sociedad Central de Arquitectos, 2008.

#### **Concursos de afectación directa** sobre playas ferroviarias

- 20 ideas para buenos aires / 1986
- Masterplan para el Área de Retiro / 1996
- Proyecto Chacarita / Lacroze / 2000
- Parque en tierras ferroviarias de Caballito / 2000
- Área nuevo Colegiales / 2001
- Polo Científico Tecnológico- predio ex Bodegas Giol / 2007

#### **Concursos de afectación indirecta** sobre playas ferroviarias

- Parque Lineal del Sur / 2008
- Parque Cívico Siglo 21 / 2008

### **2. DOCUMENTOS OFICIALES**

**Plan Estratégico Territorial. 1816-2016 - Argentina del Bicentenario.** Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación. Año 2008.

**Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires.** Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda. Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos. Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. Año 2007.

**Plan Urbano Ambiental.** CoPUA- Ley 2930. Edición de la Subsecretaría de Planeamiento, 2009.

**Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

**Código de la Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.**

**Código Urbanístico. Estudios Preliminares. A5 Estudio Morfológico. Caballito.**

<http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/codigourbanistico/A5%20-%20Estudio%20Morfologico%20Caballito.pdf>

**Informe Territorial Comuna 06.** Ministerio de Desarrollo Urbano. Secretaría de Planeamiento. GCBA, 2011. <http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/index.php/informes-territoriales/comunas>

**Decreto PEN 1723/12.** Desafectación. Destínense inmuebles al desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios. Créase Comité de Evaluación de Proyectos.

**Ley 1227.** GCBA. Marco legal para la investigación, preservación, salvaguarda, protección, restauración, promoción, acrecentamiento y transmisión a las generaciones futuras del Patrimonio Cultural de la Ciudad.

**Ley 4477.** GCBA.

**Usos del suelo. Caballito.** Junio 2007. USIG. Unidad de Sistemas de Información Geográfica. Dirección General de Estadísticas y Censos.

### **3. CARTOGRAFÍA**

**Mapa Oficial** de la Ciudad de Buenos Aires.

<http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/media/mapaoficial/mapa20000.pdf>

**Mapas antiguos** de la Ciudad de Buenos Aires.

<http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/index.php/2menucontenidos/mapas-antiguos>