

## LEY M – Nº 4.474

Artículo 1º - La normativa morfológica correspondiente a los desarrollos de los Distritos U41 Estación Buenos Aires, U42 Estación Saenz y E498- Centro de Transbordo Multimodal Estación Saenz 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.

La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos.

Artículo 2º - La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:

- J Una edificación de 10m<sup>2</sup> cada 1 m<sup>2</sup> de espacio público atenuante.
- J 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.
- J Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- J Una distancia máxima de 650 m. desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- J Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura.
- J Un desarrollo edilicio con menos de 2 pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- J Una dotación mínima de 20 árboles por cuadra de entre 90 y 130 m. de largo.
- J Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo de 20%.
- J Un mínimo de 10% de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable (normativa UP o similar).
- J Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 70° desde el centro del espacio público.
- J Un balance entre usos de 75% / 25% de destinos residencial/no residencial.
- J 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.

Artículo 3° - 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.

Artículo 4° - La materialización de la propuesta urbanística deberá incorporar los siguientes criterios de sustentabilidad urbana y edilicia.

- J 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.
- J 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.
- J 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.
- J 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.
- J 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.
- J 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.
- J Reducir el costo y el impacto ambiental en el ciclo de vida: Las evaluaciones financieras deben considerar los costos durante todo el ciclo de vida incorporando a la inversión inicial, el costo de operación, mantenimiento, reparación y de reemplazo de componentes y sistemas, la financiación de los costos, tasas de interés y la inflación.

Para lo cual las estrategias de diseño urbano y edilicio deberán incorporar criterios de diseño bioclimático (asoleamiento, calidad del aire interior, confort térmico, iluminación natural, ventilación

natural), gestión eficiente de la energía, gestión eficiente del agua, gestión de los materiales de construcción (materiales de bajo impacto ambiental), gestión de los residuos y gestión sustentable del espacio urbano (conservación de la biodiversidad, habitabilidad térmica, sistemas de drenaje sustentable, mejora de la permeabilidad del suelo, materiales de bajo impacto ambiental).

Las estrategias proyectuales deberán enmarcarse en las normas de edificación sustentable vigentes al momento de la materialización del desarrollo de la unidad de intervención Buenos Aires-Sáenz, y de no existir normativas específicas se aplicarán las normas IRAM específicas para la temática.

Artículo 5° - El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar ante la Dirección de Catastro del GCBA, para su Registro, el Plano de Mensura Particular con Fraccionamiento, Cesión de Calles, Ochavas y Espacios de Uso y Utilidad Pública, en un todo de acuerdo con los Art. 3.1.1 y 3.1.2 del Código de Planeamiento Urbano #. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario de la que se destine al desarrollo urbano motivo de la presente Ley. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el 65% para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 6° - Autorízase al Poder Ejecutivo a suscribir Convenios Urbanísticos con el Poder Ejecutivo Nacional con las Entidades y/o Asociaciones y/o propietarios que correspondan, con el objeto de asegurar la accesibilidad y la conectividad del entorno circundante con el desarrollo urbano previsto en las Playas de Estación Buenos Aires, a través de las cesiones, y/o servidumbres de paso y/o permisos de uso, y la realización de todas aquellas obras necesarias que garanticen la integración urbana del emprendimiento, así como respecto a las condiciones paisajísticas de entrega del 65% de la superficie total para uso y utilidad pública transferible al dominio de la Ciudad.

Artículo 7° - Los desarrolladores se comprometen a realizar a su costo las obras de "Apertura de Calles", "Parques Públicos" y "Equipamientos" en el/los emprendimientos en un todo a las pautas y condiciones de realización de la obra conforme a los requerimientos que especifique el GCBA. La distribución de los espacios verdes resultantes de la aplicación del artículo 3.1.2 del Código de Planeamiento Urbano #, deberán ser distribuidos de forma tal de asegurar la generación de dichos espacios bordeando los predios a desarrollar, y que sirvan como espacios verdes públicos a los barrios circundantes.

Artículo 8° - 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.

Artículo 9°- 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.

Artículo 10- El Centro Multimodal de Sáenz deberá ser proyectado como unidad funcional y de diseño, integrando la totalidad de los modos de transporte y las actividades conexas internas como así también su interrelación con los espacios publico-privados, internos y externos, verdes y construidos, incluido el entorno.

Artículo 11 - El GCBA deberán impulsar ante los organismos competentes del PEN las gestiones necesarias que culminen con el acto traslativo de dominio, a este último, para los terrenos necesarios para el desarrollo del Centro Multimodal en el sector denominado Playa Sáenz.

Artículo 12 - Sin perjuicio del cumplimiento de las obras detalladas en el Artículo 5° 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.

Artículo 13 - Las autoridades de las Junta Comunales serán convocados para participar como observadores en cada uno de los concursos de proyectos que se originen a partir de la sanción de la presente.

Cláusula Transitoria - La presente Ley se tornará operativa una vez que el Estado Nacional notifique a la Ciudad de Buenos Aires el acto administrativo por el cual se transfiere el dominio de la superficie destinada para el uso y utilidad pública dispuesta en los artículos 5° y 6° de la presente.

#### **Observaciones Generales:**

1. # La presente Norma contiene remisiones externas #.

2. Se deja constancia que las referencias al/los organismos consignados se refieren al/los mencionados en las normas, o a aquellos que actualmente los hubieren sustituido en las atribuciones y funciones previstas en la presente.