



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
"2017 Año de las Energías Renovables"

Informe

Número:

Buenos Aires,

Referencia: NO-2017-30148245-APN-DDUT#AABE

MOTIVO: S/ Consulta de prefactibilidad urbanística respecto de las parcelas GC 2.4, GC 3.3, GC 3.5, JBJ 1.1 y GC 3.2 de acuerdo al proyecto de Plano de Subdivisión propuesto para el “*Concurso Nacional para el Desarrollo del Plan Maestro Playa Ferroviaria Palermo*”.

SEÑOR DIRECTOR GENERAL

DIRECCION GENERAL DE INTERPRETACION URBANISTICA

1. Atento lo manifestado por nota NO-2017-30148245-APN-DDUT#AABE, la Dirección de Desarrollo Urbano Territorial de la Agencia de Bienes del Estado (AABE) solicita la intervención de este Organismo respecto de la “Prefactibilidad” urbanística para la parcela sita en la parcela del epígrafe.
2. El predio del epígrafe se halla emplazado en el distrito U45 – Nuevo Palermo I (Ex Playa Ferroviaria Palermo) – Parágrafo 5.4.6.46 - de Zonificación del Código de Planeamiento Urbano.
3. De acuerdo a la normativa que resulta de aplicación en el presente caso, se informa que:
 - a. El parágrafo 5.4.6.46 **Distrito U45 – Nuevo Palermo I (Ex Playa Ferroviaria Palermo)**, indica

“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: El Distrito queda delimitado según Plano de Zonificación y Plano N°*

5.4.6.46.

3) *Parcelamiento: Cumplirá con la Sección 3.*

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 y tejido edilicio*

| | Área (m ²) | | % | | Sup. Edificable total (m ²) |
|-----------------|------------------------|------------|------------|------------|---|
| | Destino edif. | A ceder EP | Edificable | A ceder EP | |
| Nuevo Palermo I | 37.630 | 69884 | 35 | 65 | 99.000 |

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

5.2 Tejido Edilicio

Área residencial con economías de aglomeraciones diversificadas:

Manzanas frentistas a J. B. Justo: Plano límite horizontal 50m

Manzanas frentistas a Godoy Cruz: Plano límite horizontal 31m

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 R2aII.

En este distrito no se admitirá la localización de equipamientos generales del Cuadro de Usos N° 5.2.1a).

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.

Más adelante continua:

7) Normas

(...)b) Ley N° 4.477, B.O. N° 4.094, Publ. 15/02/2013

Artículo 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.

4. De la observación de la documentación presentada en:

- Plano de Subdivisión Playa Palermo;
- Planos de detalle y volumetrías propuestas para las parcelas enumeradas en el epígrafe;
- Copias de plano del Plan Maestro Playa Ferroviaria Palermo;
- Información de consulta interna suministrada por Sistema de Parcela Digital Inteligente, surge que:

a. Se trata de las parcelas:

- GC 2.4, de esquina, ubicada en la manzana identificada como Manzana GC 2, delimitada por las calles Nicaragua, Godoy Cruz, *Calle a abrir* (entre Nicaragua y Costa Rica), y *Calle a abrir* (entre Godoy Cruz y las vías del Ferrocarril Gral. San Martín). Dicho predio posee un frente de 24.12 m sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz, y un frente de 24.32 m sobre la L.O. de la calle Nicaragua, con una superficie total de 813 m², de acuerdo a documentación adjunta.
- GC 3.3 y 3.5, de esquina, ubicadas en la manzana identificada como Manzana GC 3, delimitada por las calles Nicaragua, Godoy Cruz, Soler, y *Calle a abrir* (entre Godoy Cruz y las vías del Ferrocarril Gral. San Martín). El predio denominado como GC 3.3 posee un frente de 31.92 m sobre la L.O. de la *Calle a abrir* (entre Godoy Cruz y las vías del Ferrocarril Gral. San Martín), y un frente de 16.28 m sobre la L.O. de la calle Soler, con una superficie total de 707 m²; mientras que el predio denominado como GC 3.5 posee un frente de 29.98 m sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz, y un frente de 16.44 m sobre la L.O. de la calle Soler, con una superficie total de 727 m².
- GC 3.2, intermedia, también ubicada en la manzana identificada como Manzana GC 3, delimitada por las calles Nicaragua, Godoy Cruz, Soler, y *Calle a abrir* (entre Godoy Cruz y las vías del Ferrocarril

Gral. San Martín). Dicho predio posee un frente de 35.00m sobre la L.O. de la *Calle a abrir* (entre Godoy Cruz y las vías del Ferrocarril Gral. San Martín), y un frente de 35.17m sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz, con una profundidad variable de 47.04 m y 43.58 m respectivamente y una superficie total de 1586 m².

- JBJ 1.1, de esquina, ubicada en la manzana identificada como Manzana JBJ 1, delimitada por las calles Honduras, Darwin, El Salvador y la Av. Juan B. Justo. Dicho predio posee un frente de 45.69 m sobre la L.O. de la calle Darwin, 17.56 m sobre la L.O. de la calle Honduras, y un frente de 46.16m más ochava sobre la L.O. de la Av. Juan B. Justo, con una superficie total de 1.187 m².

- b. Respecto del entorno general del área de intervención, se observa que, sobre la calle Godoy Cruz, entre las calles Soler y Paraguay, se emplaza el “Polo Científico y Tecnológico – Predio Ex Bodegas Giol y Ex Bodegas Santa Ana”, donde funciona el Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación productiva de la Nación; y en continuidad del eje circunscrito por la calle Godoy Cruz y la Av. Juan B. Justo, se ubica el Paseo de Compras - Distrito de los Arcos.

Asimismo, la Av. Juan B. Justo, constituye uno de los ejes de conexión este-oeste, más importantes de la ciudad, el cual se extiende desde la Av. Santa Fe, donde se localiza el nodo intermodal de la estación de tren “Pacífico”, estación de subte “Palermo”, líneas de ómnibus y terminal del “metrobus”, hacia la Av. Córdoba, en un proceso de renovación integral del corredor y sus proximidades, del que participan emprendimientos comerciales, equipamiento a escala metropolitana y un desarrollo residencial, cuyo carácter urbano se basa en los criterios del actual Modelo Territorial; hechos éstos que la convierten en una zona de emergente centralidad, consolidando un paisaje urbano con presencia y carácter propio.

c. Ahora bien, en virtud de la situación contextual descripta, se admitirá:

- Para la parcela GC 2.4: la materialización de un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura de +10.50m (a NPT) sobre las L.O. de ambas calles, y por encima de ese plano, podrá continuar con un volumen superior “Semilibre”, que respete una separación mínima de 13.19m respecto del EDP derecho de la parcela GC 2.2, hasta alcanzar una altura de +16.50m (a NPT) sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz, más un volumen exento a +20.50m (a NPT), que observe un retiro de 3m en todo su perímetro, de acuerdo a lo graficado en lámina de propuesta adjunta.

- Para la parcela GC 3.3: la materialización de un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura de +10.50m (a NPT) sobre las L.O. de ambas calles, y por encima de ese plano, podrá continuar con un volumen superior “Semilibre”, que respete una separación mínima de 4.87m respecto del EDP izquierdo de la parcela GC 3.5, hasta alcanzar una altura de +16.50m (a NPT) sobre la L.O. de la *“calle a abrir”*, más un volumen exento a +20.50m (a NPT), que observe un retiro de 3m en todo su perímetro, de acuerdo a lo graficado en lámina de propuesta adjunta.

- Para la parcela GC 3.5: la materialización de un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura de +10.50m (a NPT) sobre las L.O. de ambas calles, y por encima de ese plano, podrá continuar con un volumen superior “Semilibre”, que respete una separación mínima de 5.27m

respecto del EDP derecho de la parcela GC 3.3, hasta alcanzar una altura de +16.50m (a NPT) sobre la L.O. de la calle Godoy Cruz, más un volumen exento a +20.50m (a NPT), que observe un retiro de 3m en todo su perímetro, de acuerdo a lo graficado en lámina de propuesta adjunta.

- Para la parcela GC 3.2: la materialización, sobre la calle Godoy Cruz, de un volumen de tipología “entre medianeras” con una profundidad de 15.00m, que alcance una altura de +16.50m (a NPT) sobre L.O., más un volumen exento a +20.50m (a NPT), que observe un retiro de 3m en todo su perímetro; y sobre la “*calle a abrir*”, un segundo volumen de tipología “entre medianeras” con una profundidad, también de 15.00m, que alcance una altura de +16.50m (a NPT) sobre L.O., más un volumen exento a +20.50m (a NPT), que observe un retiro de 3m en todo su perímetro, de acuerdo a lo graficado en lámina de propuesta adjunta.
 - Para la parcela JBJ 1.1: la materialización de un volumen de tipología “entre medianeras” que alcance una altura de basamento de +10.50m (a NPT), y por encima de ese plano, podrá continuar con un volumen superior “Semilibre”, que respete una separación mínima de 7.50m respecto de la L.O de la Av. Juan B. Justo y 15.00m respecto del EDP de la parcela JBJ 1.2, hasta alcanzar plano límite de 50.00m, de acuerdo a lo graficado en lámina de propuesta adjunta.
- d. En todos los casos deberá observarse un retiro de frente obligatorio de 3m respecto de las L.O. correspondientes, hasta una altura de +4.50m.
- e. Respecto de la Ocupación del suelo (FOS), será de aplicación la pisada propuesta, según se desprende de la documentación gráfica adjunta, en lo que se prevé la consolidación de centros de manzana mediante patios con suelo absorbente y azoteas ajardinadas.
- f. Con relación a los usos, serán los que resulten de aplicar las condiciones del punto 6) USOS, del párrafo 5.4.6.46 precitado.
5. Por lo expuesto, esta Gerencia Operativa de Interpretación Urbanística considera en principio, que toda propuesta a ponerse en consideración en los predios enumerados precedentemente, podrá ser desarrollada dentro de las volumetrías descriptas anteriormente, toda vez que las mismas encuadrarían dentro de la morfología admitida en el distrito de implantación, así como también, de los lineamientos y relaciones generales del “Plan Maestro Playa Ferroviaria Palermo”, en lo que se aclara que las parcelas pertenecientes a las manzanas bajo la denominación GC 1, GC 2, GC3, AT 1 E, AT 2, y AT 3, con frente sobre la Calle a abrir (entre Godoy Cruz y las vías del Ferrocarril Gral. San Martín) tienen un plano límite de 20.50 m, inferior a la altura máxima definida por la Ley del GCBA N° 4477 en el artículo 5.2.
6. Con lo expuesto, se elevan estos actuados para que de compartir lo expuesto, se remitan a los fines estime corresponder.

PG/ADS

AS