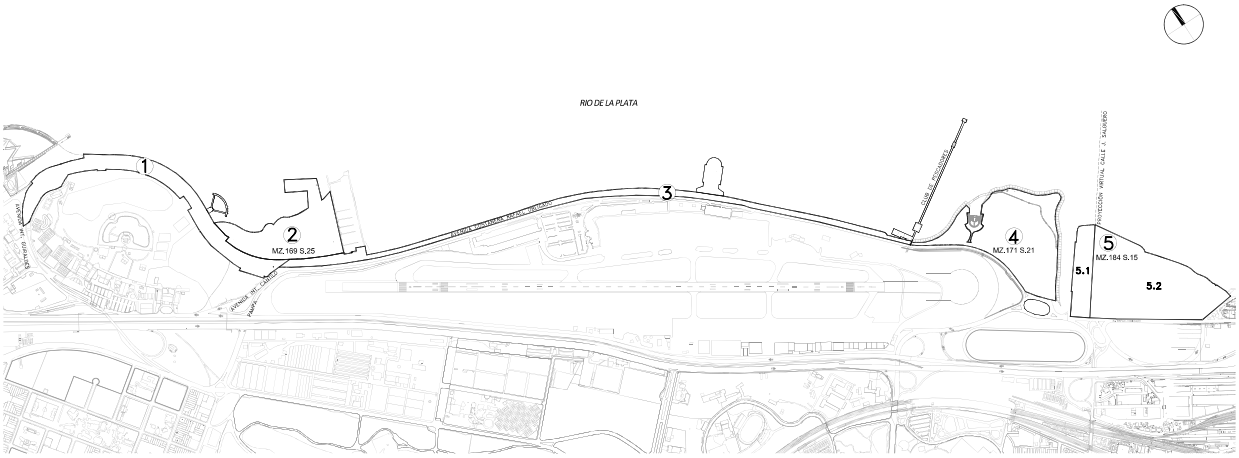
# ANEXO DEL BOLETÍN OFICIAL N° 5375

## ANEXO - LEY N.º 5961

PLANO ANEXO I




REFERENCIAS

SECTORES:

1 - GASTRONÓMICO - RECREATIVO - CULTURAL - ESPARCIMIENTO
2 - RECREATIVO - CULTURAL
3 - PASEO COSTANERA - ESPARCIMIENTO GASTRONÓMICO
4 - RECREATIVO - CULTURAL - ESPARCIMIENTO
5 - 5.1 - PARQUE PÚBLICO
5.2 - RECREATIVO - CULTURAL

**DISTRITO U - DISTRITO JOVEN COSTANERA NORTE**
PLANO Nº5.4.6. (Nº A DESIGNAR)

ANEXO II

5.4.6. Distrito U (N° a designar) - Distrito Joven-Costanera Norte

1) Carácter: Zona destinada a la localización de actividades de esparcimiento orientadas a jóvenes, adultos jóvenes y al público en general que por sus características de emplazamiento, y su distancia respecto de los distritos residenciales, constituirá una unidad recreativa, natural, cultural, deportiva, conmemorativa, patrimonial, y gastronómica, con espacios verdes de uso público.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación, y Plano 5.4.6. (N° a designar).
Se tendrá en cuenta para la delimitación del Distrito, el amojonamiento realizado por la Dirección General de Registro Obras y Catastro, o el organismo que en el futuro la reemplace. Las tierras que sean ganadas al Río de la Plata, lindantes con la Av. Costanera Rafael Obligado y los límites del Distrito graficado en el Plano N° 5.4.6. (N° a designar) - Distrito Joven Costanera Norte, se afectarán y formarán parte de este Distrito.

3) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria. Se podrá sectorizar con el objeto de delimitar concesiones o permisos de uso. A los efectos de la sectorización se consideran los siguientes graficados en el Plano N° 5.4.6. (N° a designar):

- Sector 1- Gastronómico - Recreativo - Cultural - Esparcimiento
Comprendido entre Av. Intendente Guiraldes, línea de deslinde con el Parque de la Memoria, Pc 1, Mz 131, Sección 25, vereda norte de la Av. Costanera Rafael Obligado, deslinde con Mz 169, Sección 25, hasta prolongación virtual de la Av. Intendente Cantilo

- Sector 2 -Recreativo - Cultural
Nomenclatura Catastral:Mz. 169, Sección 23

- Sector 3 - Paseo Costanera - Esparcimiento - Gastronómico
Av. Costanera Rafael Obligado entre Av. Intendente Cantilo y Club de Pescadores

- Sector 4 -Recreativo - Cultural - Esparcimiento
Nomenclatura Catastral: Mz. 171- Sección 21

- Sector 5 - Parque Público - Recreativo Cultural
Nomenclatura Catastral: Mz. 184 - Sección 15

4) Disposiciones Particulares

- Sector 1 - Gastronómico, Recreativo, Cultural y de Esparcimiento
- Ocupación del Suelo: quince por ciento (15%). El ochenta y cinco por ciento (85%) restante será destinado a espacio público parquizado.
- Tipología Edilicia: Perímetro Libre.

///

///
- Plano Limite: 12 m. Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.
- Separación Mínima entre Volúmenes = cada 100 m lineales de ocupación por concesiones se deberán dejar 50 m lineales librados al uso público.

- Sector 2 -Recreativo - Cultural
- Ocupación del Suelo: veinticinco por ciento (25%). El setenta y cinco por ciento (75%) restante será destinado a espacio público parquizado.
- Tipología Edilicia: Perímetro Libre.
- Plano Límite 12m. Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.
- Se localizará en este sector, un auditorio con espacios para usos múltiples complementarios, a cargo de la Dirección General de Políticas de Juventud o el organismo que en el futuro la reemplace.
- La implantación de edificaciones en este sector deberá prever la ampliación de la Cabecera Norte del Aeroparque Jorge Newbery, conforme los términos de los Convenios vigentes y la modificación de la traza de la Av. Costanera Rafael Obligado en este tramo.

- Sector 3 - Paseo Costanera - Esparcimiento y Gastronómico
- Ocupación del Suelo: diez por ciento (10%). El noventa por ciento (90%) restante será destinado a espacio público parquizado.
- Tipología edilicia: Perímetro Libre
- Separación mínima entre volúmenes edificados: 100m
- Plano Límite 6m. Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.

- Sector 4 -Recreativo, Cultural y Esparcimiento
- Ocupación del Suelo: treinta y cinco por ciento (35%). El sesenta y cinco por ciento (65%) restante será destinado a espacio público parquizado.
- Tipología edilicia: Perímetro Libre
- Plano Limite: 12 m. Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.

- Sector 5 - Parque Público. Recreativo. Cultural y Esparcimiento

///

///

Sector 5.1

- Ocupación del suelo: se admitirá en hasta dos por ciento, (2%), de la superficie de este sector, la localización de las siguientes instalaciones públicas: baños, centro de información, áreas de descanso, estacionamientos en superficie. El noventa y ocho por ciento (98%) restante será destinado a espacio público parquizado.
- Tipología Edilicia: Perímetro Libre
- Plano Límite: 12m. Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.

Sector 5.2.

- Ocupación del Suelo: treinta y cinco por ciento (35%). El sesenta y cinco (65%) restante será destinado a espacio público parquizado.
- Tipología edilicia: Perímetro Libre
- Plano Limite: 12 m. Por encima de esta altura sólo podrán ubicarse tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, los que deberán desarrollarse dentro de un volumen integral.

5) Usos Permitidos

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

- Locales de Representación o Exhibición
- Locales de Lectura
- Locales Deportivos, a excepción de clubes y polígonos de tiro
- Locales de Fiesta
- Locales de Diversión
- Alimentación en general, restaurant, pizzería, grill.
- Bar, café, cervecería, lácteos, heladería, etc.
- Quiosco.
- Servicios Públicos: tales como Policía (Comisaría) y Centro de atención primaria de salud de la Red Sanitaria de la Ciudad de Buenos Aires.
- Estacionamientos.

No se admite la localización de Locales de Fiesta, Locales de Diversión y Locales Deportivos en los Sectores 3 y 5.1.

6) Usos Requeridos:

Los usos y equipamientos requeridos, a localizar en las superficies destinadas a espacio público establecidas para cada sector, son los siguientes:

///

///

- Los Estacionamientos en superficie, deberán conformarse como un sistema integral para todo el Distrito, con el objeto de integrarse armónicamente con el paisaje. Su diseño e implantación contará con la aprobación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, y del Ministerio de Ambiente y Espacio Público, de los organismos que en el futuro los reemplacen.

- Los espacios de Carga y Descarga, deberán diseñarse en conjunto con el sistema de estacionamientos. La cantidad y disposición de los módulos correspondientes a cada sector contará con la evaluación y el visado previo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, y del Ministerio de Ambiente y Espacio Público, o de los organismos que en el futuro los reemplacen.

- Cinco (5) "Dispositivos Preventivo - Asistenciales" fijos que brinden atención, asesoramiento y promuevan hábitos saludables y de auto cuidado, a quienes concurran a los locales que allí se establezcan. Dichos dispositivos funcionarán bajo la órbita de la Dirección General de Políticas de Juventud o el organismo que en el futuro la reemplace, conformados por un equipo de trabajo interdisciplinario que funcionarán en horario nocturno, y estarán orientados al trabajo para la reducción de daños relacionados con el consumo de alcohol y estupefacientes. Aquellos que resulten adjudicatarios de las concesiones que se autorizan mediante la presente Ley, deberán capacitar al personal a su cargo respecto a su intervención en relación a la reducción de daños relacionados con el consumo de alcohol y estupefacientes.

- Centro de Atención Primaria de Salud de la Red Sanitaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- Espacios verdes de uso público, los que deberán configurarse en armonía con la biodiversidad ribereña del Río de la Plata.

- Baños Públicos: Es obligatoria la provisión de baños públicos fijos cada 1000m dentro del Distrito Joven - Costanera Norte. El Poder Ejecutivo arbitrará los medios necesarios para implementar el sistema de mantenimiento de dichos baños.

7) Disposiciones Generales

- La edificabilidad y la localización de usos en el Distrito, quedan sujetos a las normas de seguridad aeronáuticas que establezca la Administración Nacional de Aviación Civil Argentina, o el organismo que en el futuro la reemplace en sus funciones, con carácter previo a la concesión.

- Los usos a concesionar en las plantas bajas de las edificaciones permitidas, deberán garantizar su funcionamiento en horarios diurnos y nocturnos.

///

///

- Los edificios o instalaciones existentes correspondientes a los usos habilitados en función de las concesiones *y/o* permisos de uso otorgados, podrán seguir desarrollándose hasta el plazo de vencimiento establecido para cada uno de ellos.

- Un monto equivalente de hasta el 50% y no menor al 20% de los ingresos resultantes de las concesiones admitidas en este Distrito, deberá ser destinado a la materialización de las obras de configuración y mantenimiento de los espacios verdes públicos, las infraestructuras del distrito, y a la ejecución y mantenimiento del Camino de Sirga correspondiente al Distrito Joven Costanera Norte.

- Los futuros rellenos a realizarse sobre Río de la Plata colindantes con Distrito Joven Costanera Norte, deberán mantener los usos admitidos en cada uno de los sectores adyacentes a los mismos, de conformidad con los límites establecidos en el punto 3) Subdivisión.

- Integración Paisajística: Ningún edificio podrá contrariar la armonía del paisaje, cualquiera sea la expresión arquitectónica que se adopte en obras nuevas, ampliaciones, reformas, etc., privilegiándose aquellas construcciones eco-sustentables, flexibles, tanto permanentes como no permanentes, las mismas deberán contar con una terraza verde accesible y absorbente en observancia con la normativa vigente. No se admitirán construcciones cuyas envolventes se conformen como volúmenes opacos.

- Los paramentos envolventes de dicho volumen deberán ser tratados arquitectónicamente con materiales de la misma jerarquía que los de las fachadas y quedan sujetos al tratamiento paisajístico acorde con el entorno, que deberá ser aprobado por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, o el organismo que en el futuro la reemplace.

8) Disposiciones para la Configuración del Espacio Público:

- Previo a todo trámite, deberá consultarse al Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte y al Ministerio de Ambiente y Espacio Público, o los organismos que en el futuro los reemplacen.

9) Disposiciones Especiales:

- Previo a otorgar la concesión de permisos de ocupación, uso *y/o* explotación de los espacios de dominio público ubicados en este Distrito, el Consejo Plan Urbano Ambiental emitirá dictamen, a solicitud de la Subsecretaría de Planeamiento del MDUyT, respecto de la localización de los nuevos emplazamientos.

- Las concesionarias deberán garantizar dispositivos de seguridad privada, acordes con la naturaleza de las actividades autorizadas, en cumplimiento de la legislación vigente en la materia.

///

///

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

ANEXO III

LINEAMIENTOS Y CONDICIONES

Los espacios públicos del borde ribereño que pudieran haber perdido el sentido de unidad, encuentran en la creación del "Distrito Joven Costanera Norte2, la delimitación de un sector a revitalizar, aprovechando los espacios verdes que existen y mejorando su accesibilidad peatonal y las vías de transporte público. "Otorgar máxima vinculación con los espacios costeros" y "... articular los Corredores Verdes del Norte y del Sur", son algunos de los lineamientos del Plan Urbano Ambiental aprobado por la Ley 2930, en adelante PUA.

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

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

Formular una iniciativa integral sobre nuestra costa de la Ciudad de Buenos Aires posibilitará su mejora recuperándola como una totalidad, que garantice la unidad entre el río y la ciudad y la interacción entre lo natural y cultural.

a.- Se considerará "como objetivo la recuperación, el mejoramiento la conservación y el incremento del espacio público y de la circulación saludable, de los parques, plazas y paseos y de las áreas de calidad patrimonial, a fin de dar lugar a la diversidad biológica y los servicios medioambientales que proveen este tipo de áreas. Creando un espacio para la recreación, esparcimiento y educación ambiental, promoviendo las funciones vitales como las de encuentro relax, confort y socialización, en el marco de acercamiento a la naturaleza de los ambientes ribereños, asegurando a todos los habitantes el derecho a su uso, y de otorgar identidad a las distintas zonas de la ciudad".

b.- Entre los objetivos mencionados en a, se destaca la conformación de un sistema de parques de escala metropolitana, orientados a poner en valor el patrimonio natural a través de la articulación física y funcional de los grandes espacios de la ciudad ya conformados, dentro de los cuales están los Parques de la Costanera existentes, así como los que en el futuro se generen. Su mejoramiento y rediseño, deberá seguir "manteniendo su integridad y considerando la diversidad de las demandas sociales", en el marco de un conjunto en el cual el continuo de vegetación y suelo absorbente, de lugar a la conexión medioambiental entre los distintos espacios verdes.

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

///

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

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

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

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

h.-Se promoverá la conservación y/o restauración de la biodiversidad autóctona rioplatense, al respetar áreas con cobertura vegetal significativa o árboles autóctonos, utilizando las especies más adecuadas del bioma rioplatense, para el diseño de jardines, setos *y/o* divisiones de ambientes, evitando que las nuevas estructuras edilicias a incorporar, fragmenten los ecosistemas existentes. Cuando corresponda, se promoverán medidas y acciones para la recuperación y/o restauración de las áreas que se encuentren alteradas.

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

j.- El espacio destinado a concesiones o permisos de uso, no podrá superar los límites establecidos de ocupación del suelo para cada sector, y deberá coadyuvar a la integración de los nuevos espacios y construcciones, con las situaciones existentes del paisaje urbano natural del entorno. Dentro de estos nuevos espacios, los de circulación, áreas de juego, recreación y toda área que requiera el uso de pavimento se materializará con solados permeables o semipermeables.

///

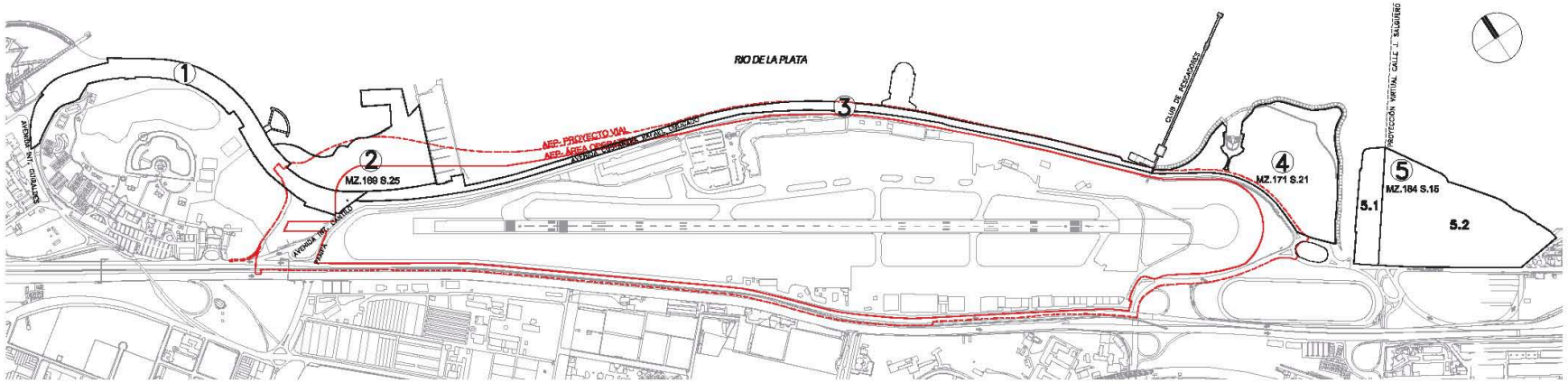
///

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

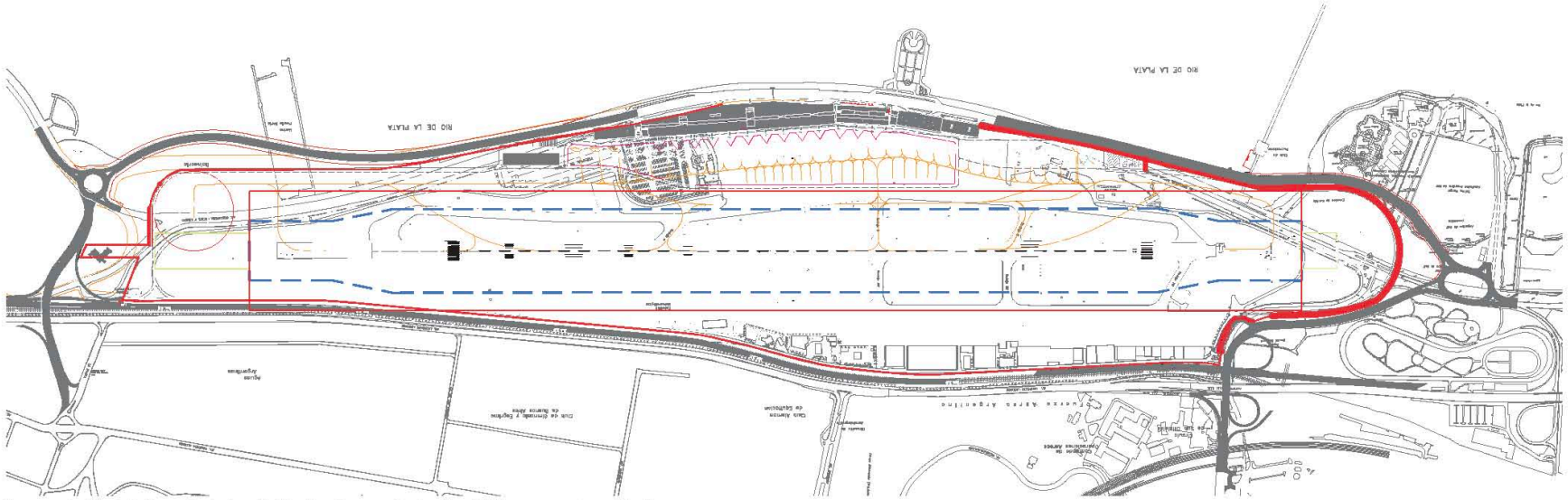
l.- En la planificación del proyecto deberán contemplarse "Áreas de Transición" que articulen el Distrito con el resto de la traza urbana garantizando el acceso peatonal, el transporte público y vehicular. Como asimismo, la integración paisajística con los espacios verdes existentes. Las áreas de transición deberán materializarse en: 1. calle Intendente Güiraldes, 2. calle La Pampa; 3. Calle Jerónimo Salguero y 4. Avda. Sarmiento.

# ANEXO - LEY N.º 5961 (continuación)

PLANO ANEXO IV
Polígono Distrito UP - Distrito Joven Costanera Norte




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




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

**FIN DEL ANEXO**