

Exp. 540 P 2026

PROPUESTA

Modifícase el proyecto urbanístico resultante del "CONCURSO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN MAESTRO / Playa Ferroviaria Palermo" promovido por la Administración Nacional de la Seguridad Social -ANSES- y organizado por la Sociedad Central de Arquitectos -SCA- en enero de 2013

Artículo 1° - A partir de la situación existente de inicio de la aplicación del proyecto urbanístico resultante del **"CONCURSO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DEL PLAN MAESTRO / Playa Ferroviaria Palermo"** y referido al sector de la ex Playa Ferroviaria de Palermo ubicado entre las calles Soler, Godoy Cruz, prolongación de la calle Costa Rica y Avenida Juan B. Justo, sólo se permitirá la siguiente apertura de calles:

- 1.a) Costa Rica entre la calle Godoy Cruz y la Avenida Juan B Justo.
- 1.b) Atacalco entre las calles María Teresa Ferrari y Costa Rica.

Art. 2° - Referido al sector de la ex Playa Ferroviaria de Palermo ubicado entre prolongación de la calle Costa Rica y las calles Godoy Cruz, Cnel. Niceto Vega y Avenida Juan B. Justo:

- 2.a) No se permitirá la apertura de calles internas.
- 2.b) No se admitirá loteo ni construcción alguna en el espacio comprendido entre las construcciones existentes y el viaducto ferroviario adyacente correspondiente a la Línea San Martín.
- 2.c) Se conservarán los galpones ferroviarios existentes.

Art. 3° - Aféctase a **Distrito Urbanización Parque -UP- del Código Urbanístico** los sectores libres dedicados a uso y utilidad pública comprendidos en los artículos 1° y 2° de la presente, constituyendo un único espacio verde público.

Art. 4° - Los galpones ferroviarios existentes serán destinados a fines educativos y culturales públicos administrados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Art. 5° - En los sectores enunciados en los artículos 1 ° y 2 ° de la presente, la zona del bajoviaducto ferroviario correspondientes a la Línea San Martín será considerada como extensión del Distrito UP adyacente y sólo se admitirán usos compatibles con él.

Art. 6°.- Aféctase a **Distrito U, Urbanización Determinada del Código Urbanístico**, número correlativo a designar, al desarrollo denominado "Polo Científico Tecnológico" Predio Ex Bodegas Giol y Ex Bodegas Santa Ana, ubicado sobre la calle Godoy Cruz entre Paraguay y Soler, que totaliza 8.657,57 m2 según convenio celebrado entre el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y el

Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación Productiva el 30 de octubre de 2008, según ANEXO II de la presente.

Art. 7°.- Aféctase a **Distrito Urbanización Parque -UP- del Código Urbanístico**, al polígono delimitado por la calle Paraguay, deslinde con los edificios pertenecientes al Polo Científico Tecnológico correspondientes a la Ley N° 3146, calle Soler y la Avenida Juan B Justo, según ANEXO II de la presente.

Art. 8° - Encomiéndase al Poder Ejecutivo la adecuación de las Planchetas afectadas del Código Urbanístico.

Art. 9° - Publíquese y cúmplase con los artículos 89 y 90 de la Constitución de la CABA.

FUNDAMENTOS

Este proyecto refleja la necesidad urgente de nuevos espacios verdes públicos en la Comuna 14 – Palermo- y que, a su vez es también necesidad urgente para la Ciudad de Buenos Aires y sus eventuales visitantes. La cifra en CABA de la relación espacio verde / habitante apenas supera los 4 m², no siendo real la cifra oficial que dice superar los 6 m²/hab. Este escenario se ve agravado por las enormes carencias del Gran Buenos Aires, donde esos valores sólo llegan a 1 m²/hab., situación que lleva a que muchos de sus habitantes concurran a la Ciudad en busca de estos preciosos espacios. Además, el único sitio desde donde podría surgir un aumento significativo de los mismos son las tierras del dominio público del Estado Nacional, o sea las ferroviarias y militares desactivadas más el ex Mercado de Hacienda. Con la transformación de todas ellas en espacio verde público, la Ciudad sólo llegaría a aumentar en aproximadamente 1 m²/hab. la cifra existente. Estos datos son los que tenemos que tomar como punto de partida para el tratamiento de este tema tan singular.

Volviendo a la ex Playa Ferroviaria de Palermo, es importante su consideración como un todo, no como una suma de fracciones aisladas con normativa propia que no tiene que ver con el resto.

Teniendo en cuenta que la superficie total de la ex Playa Ferroviaria Palermo es de **16,154 ha** o sea **161.540 m²** (dato CoPUA 1999), debería tener **10,5 ha**, o sea **105.000 m²** correspondientes al 65 % de "uso y utilidad pública" del total y **56.539 m²** correspondiente al 35% edificable -según el anterior CPU y el actual CUR-

En esta ex playa ferroviaria aparecen con normativa propia tres sectores "independientes":

- La **Ley N° 3.146** -sancionada el 27/08/2009- que aprobó un Convenio entre Nación y Ciudad, norma el sector ubicado entre la Avenida Juan B Justo y las calles Paraguay, Godoy Cruz y Soler. Incluye la obligación de cumplir con el CPU 3.1.2: "*Proporción de terreno destinado a uso y utilidad pública*" (65% uso y utilidad pública / 35% construible). La superficie de terreno utilizada para construir el Polo Científico Tecnológico -constituido por el Ministerio de Ciencia y Tecnología, el CONICET y otras dependencias complementarias- fueron los **8.657,57 m²** cedidos por el Estado Nacional para la obra según el Convenio. Se parquizaron aproximadamente **10.500 m²** -el "Parque de las Ciencias"- a los que debemos sumarle aproximadamente 2.500 m² por la apertura de la calle Soler. Es decir que, sobre un total de (aprox.) **21.657,57 m²** de terreno, aprox. **13.000 m²** se dedicaron a "uso y utilidad pública". Lo prescripto en el CPU, significaban 14.077 m².

El predio **no se rezonificó ni, posteriormente, se transfirió su dominio a la Ciudad**. De ahí la inclusión de los **arts. 6° y 7°** en esta propuesta integral sobre la ex Playa Ferroviaria Palermo.

- La **Ley N° 4477** del año 2013 no toma en cuenta el sector descripto anteriormente y crea otros dos sectores:

1.- "NUEVO PALERMO I"

Denominado **PALERMO GREEN** posteriormente al Concurso ANSES - SCA de 2013.

Sector ubicado entre la Av Juan B Justo y las calles Soler, Godoy Cruz y Cnel. Niceto Vega

Según ley N° 4477

Superficie edificable 37.630 m2

Espacio Público a ceder 69.884 m2

En esta fracción, a partir de 2019, se inician obras públicas **en un sector de unos 5.000 m2**, consistentes en **la apertura de las calles Atacalco** (entre Soler y M T Ferrari), **Nicaragua** (entre Godoy Cruz y Atacalco) y **María Teresa Ferrari** (entre Godoy Cruz y Atacalco) y la parquización de las parcelas adyacentes. En la apertura de las calles Nicaragua y María Teresa Ferrari sobre la calle Godoy Cruz **se talaron y extrajeron** cuatro ejemplares del arbolado de alineación de esta última, consistentes en **plátanos de unos 150** (ciento cincuenta) **años**.

Además de lo antedicho, se avanzó en la construcción privada de un edificio -LUXURY HOMES- que ocupa aproximadamente, otros **4.000 m2 de terreno** entre las calles Soler, Atacalco, Nicaragua y Godoy Cruz

2.- NUEVO PALERMO II -Centro Comercial **DISTRITO ARCOS**- ubicado entre las Avdas. Juan B Justo y Santa Fe y las calles Godoy Cruz y Paraguay, obra iniciada con anterioridad, en **diciembre de 2011**:

Según planos de obra (sept. 2012)

Superficie terreno **35.876,03 m2**

Superficie "libre" **17.259,00 m2**

Superficie edificada **18.617,00 m2**

Según ley N° 4477 (enero 2013)

Superficie terreno **35.876 m2**

"a ceder espacio público" **23.319 m2**

superf. "edificable" **12.557 m2**

La superficie "libre" dada por los planos de obra presentados ante el GCBA, es menor al 50% de la superficie total. Lo normado por la Ley N° 4477 para este sector (aprobada un año después de iniciada la obra), fija como **"edificable" 12.557 m2** y como **"A ceder Espacio Público" 23.319 m2**. Nunca se cumplió.

Además, de hecho, **no existe ninguna superficie dedicada a "uso y utilidad pública"**, ya que esa "superficie libre" es la destinada a la circulación de los clientes o paseantes del shopping y permanece cerrada o abierta según sus horarios de funcionamiento. Como agravante, esa superficie "libre" ha sido disminuida prácticamente a la mitad por locales suplementarios consistentes en quioscos de diversos rubros y tamaños y sus respectivas expansiones.

Conclusión: Distrito Arcos se ha constituido en un verdadero **enclave (x)** donde no rige ninguna norma establecida en la Ciudad.

(x) Enclave: territorio o grupo poblacional geográficamente, políticamente o administrativamente distinto, que está totalmente rodeado por el territorio de otro estado o entidad.

Haciendo un sintético balance de las superficies expuestas anteriormente, resulta:

- Superficie total de la playa ferroviaria	161.540 m2
Uso y utilidad pública 65 %	105.000 m2
Construible 35 %	56.539 m2 (1)
 - MinCyT / CONICET	
Uso y utilidad pública 65 % (aprox.)	13.000 m2
Construido 35%	8.657 m2
 - Nuevo Palermo I / Palermo Green	
Uso y utilidad pública 65 %	69.884 m2
Construible 35 %	37.630 m2 (sobre 4.000 m2 de los cuales, ya está construido LUXURY HOMES)
 - Nuevo Palermo II / Distrito Arcos	
Uso y utilidad pública 0%	0 m2
Construido 100 %	35.876 m2

Superficies construidas y a construir

- MinCyT - CONICET (construido)	8.657 m2
- Nuevo Palermo I / Palermo Green (a construir)	37.630 m2
- Nuevo Palermo II / Distrito Arcos (construido)	<u>35.876 m2</u>
	82.163 m2 (2)

Total construido y a construir	82.163 m2 (2)
Construible según superficie total de la Playa	- <u>56.539 m2 (1)</u>
EXCESO (se debería dejar de construir sobre)	25.624 m2 (3)

CONCLUSIÓN

- En Nuevo Palermo I / Palermo Green está previsto construir	37.630 m2
- Se debería dejar de construir sobre	- <u>25.624 m2 (3)</u>

SÓLO SE DEBERÍA CONSTRUIR SOBRE 12.006 m2
sobre **4.000 m2** de los cuales, ya está construido LUXURY HOMES

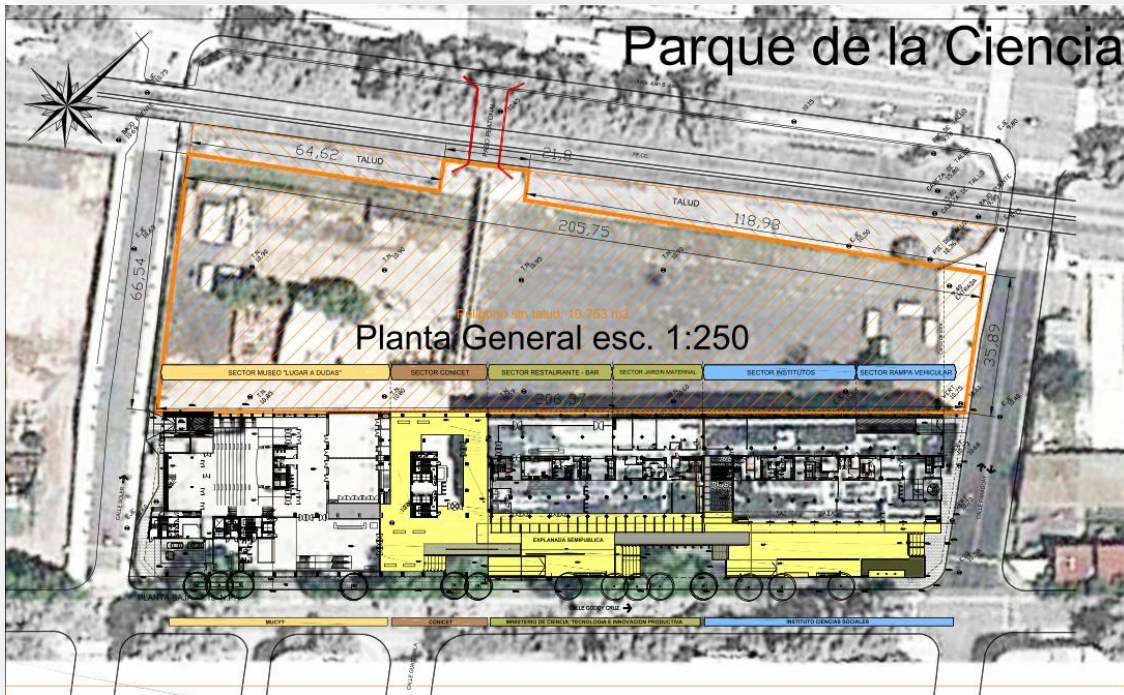
Esta es la razón por la cual presento esta propuesta en la que se expresa que todo el sector de la ex Playa Ferroviaria Palermo comprendido entre las calles Costa Rica, Godoy Cruz, Cnel. Niceto Vega y la Av Juan BJusto, sea convertido íntegramente en espacio verde público, con la salvaguarda de reconvertir los viejos galpones ferroviarios en sitios educativos-culturales de acceso público y gratuito.

Playa Ferroviaria Palermo con calles y datos de referencia dados por el Consejo del Plan Urbano Ambiental -CoPUA- 1999



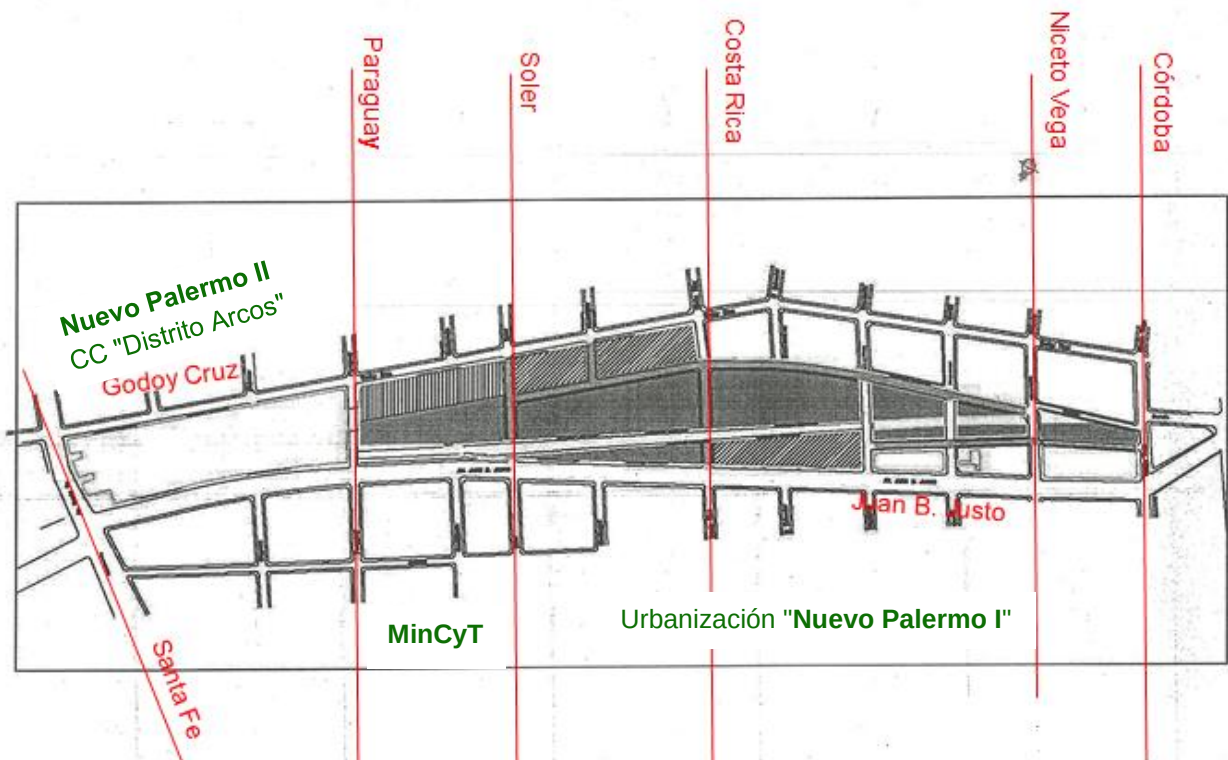
ANEXO II

Plano oficial del Polo Científico Tecnológico / MinCyT - CONICET / Parque de la Ciencia



ANEXO III

La Ley N° 4.477 crea dos nuevas zonas: **Nuevo Palermo I** (Distrito Arcos ya construido) y **Nuevo Palermo II** (la urbanización conocida después como "Palermo Green").



ANEXO IV

Carátula de los planos de obra del shopping Distrito Arcos presentados ante la **DGROC** fechada **06 SET. 2012**. La obra se había iniciado en diciembre de 2011.

PARTIDA DE CONTRIBUCION TERRITORIAL N°

PLANO DE MODIFICACION Y AMPLIACION CON DEMOLICION PARCIAL

DESTINO: S/REMEDIACION ARCOS AV. JUAN B. JUSTO ENTRE SANTA FE Y PARAGUAY-EMPRESA ADJUDICATARIA DE LA LICITACION PUBLICA N° 64/2002

PROPIEDAD DE: ONABE - ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES.

CALLE: AV. JUAN B. JUSTO N° 602/06/16/22/34/66/78/86/94/706/12/20/28/34/46/68/76/82/92/98/806/14/20/28/32/38/46/52/62/68/74/82/88/96 Y PARAGUAY S/N Y AV. SANTA FE N° 4656/58/70 Y GODOY CRUZ N° 2402/2506/50/60/62/80/90/2604/06/30/34/70

CIRC.:18 SECC.:19 MANZ.:161 PARC.:1d

DIST.: PROVIDENCIA 3729 D.G.P.I.N.T.-2004- DISP. N° 178 D.G.I.U.R.-2006

ESC. 1:250

CROQUIS DE UBICACION

SEGUN REGISTRO ANTERIOR

En ningún caso los restos de hormigón armado serán ser arrojados a la vía pública aceras o sumideros - LEY N° 134

ANCHO CALLE: M.
ANCHO ACERA: M.

NOTA: CUMPLE ORD. N° 44.779
NO AFECTA ESPECIE ARBOREA

SUPERFICIE A EXISTENTE *se cubre de impacto 7813*

S/Disp. N° 195 **DEGT 08**

SUPERFICIE A DEMOLER

VERIFICACION 3

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO
DIRECCION REGISTRO DE OBRAS
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE OBRAS

REGISTRADO

DE ACUERDO AL ART. 2.1.3.7 DEL C.E. Y 2.1.5 C.P.U.
TEXTO MODIFICADO POR ART. 28 LEY 24.441 (B.O. 28.08.01)
SUSITO A VERIFICACION SEGUN ART. 2.1.1.1 Y 2.1.1.2 C.E.

EYP. N°: 3454/08 **FECHA: 06 SET. 2012**

SUP. TERRENO	35876.03 M2
SUP. EXISTENTE	19250.63 M2
SUP. A CONSTRUIR	4987.31 M2
SUP. TOTAL	24237.94 M2
SUP. A DEMOLER	5249.97 M2
SUP. ESTACIONAMIENTO	14592.60 M2
SUP. LIBRE	17289.74 M2

LA APROBACION DE LOS PLANOS NO EXIME DE LA OBLIGACION DE POSEER PERMISO DE USO.

PROPIETARIO
ONABE-ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES

PROYECTISTA
AGR. CRISTINA SUSANA CHACON
D.N.I. 2.802.012
DOM. CH. 208 M. RAYON MESA 1359

DIRECTOR DE OBRA
ARG. MARCELO PEREZ
D.N.I. 2.802.012
DOM. CH. 208 M. RAYON MESA 1359

CONSTRUCTOR
ING. CARL SANTIAGO TARASIDO
D.N.I. 2.802.012
DOM. CH. 208 M. RAYON MESA 1359

CALCULISTA
ING. ALBERTO FAUSTIN
D.N.I. 2.802.012
DOM. CH. 208 M. RAYON MESA 1359

EJECUTOR
ING. CARL SANTIAGO TARASIDO
D.N.I. 2.802.012
DOM. CH. 208 M. RAYON MESA 1359

ANEXO V

Ley N° 4477 - Nuevo Palermo I (posteriormente Palermo Green)

Anexo III

"5.....N° (a designar) DISTRITO U N° (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 Edificio

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".

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

	Área (m2)			%		Sup. Edificable total (m2)
	sup parcela	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 Edificio

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.

ANEXO VI

Ley N° 4477 - Nuevo Palermo II (Distrito Arcos)

ANEXO VII
LUXURY HOMES

