



PROYECTO DE LEY

Incorporación de Equipamiento Especial Específico “Facultad de Ingeniería - Sede Las Heras” al Anexo II del Código Urbanístico de la CABA

Artículo 1º.- Incorporar el artículo 1.6.114 “EE N° (a designar) – Facultad de Ingeniería – Sede Las Heras” al Título 1 Equipamientos Especiales del Anexo II del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

1.6.114. EE-(a designar) Facultad de Ingeniería-Sede Las Heras

1 EE-(a designar) Carácter: Manzana destinada a la actividad educacional de nivel universitario con sus complementarias compatibles con un área de Alta Mixtura de Usos.

2 EE-(a designar) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos. Conformada por la Parcela 000; Manzana 023; Sección 11; Circunscripción 19 y Plano N° 1.6.114 EE (a designar).

3 EE-(a designar) Parcelamiento: No se admite subdivisión parcelaria.

4 EE-(a designar) Morfología edilicia:

4.1 EE-(a designar) Zona 1 -Protección Patrimonial

El edificio con Protección Singular es el enunciado en el Anexo I, Listado de Inmuebles Catalogados; Apartado 1.42. Listado de Inmuebles Catalogados singulares.

La edificación existente catalogada se rige según lo establecido para el Nivel de Protección Estructural.

4.2 EE-(a designar) Zona 2 – Nueva Edificación

4.2.1 (a designar) Tipología Edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre de altura limitada sin basamento.

a) Área Edificable: según Plano N° 1.6.114.

Se debe materializar una vía pública peatonal de once metros (11 m.) de ancho.

Se admite la ejecución de obras que permitan la intercomunicación de las edificaciones pre-existentes con la nueva edificación, a condición de mantener libre la vía pública peatonal, de once metros (11 m.) de ancho, determinada por las áreas edificadas y edificables.

Por sobre el área descubierta, de la vía pública peatonal, se podrá materializar un puente de conexión entre las edificaciones de la Zona 1 y 2, por encima de los nueve metros con cincuenta centímetros (9,50m.) y hasta una altura de trece metros con cincuenta centímetros (13,50 m.), ambas referenciadas a la fijación del nivel cero establecida en el Plano N° 1.6.114., en la intersección de las líneas Oficiales de la vía pública Cantilo y la calle José



Andrés Pacheco de Melo (Fijación nivel cero = cota +12,934 del Sistema Altimétrico Nacional oficializado por el IGN).

Dicha conexión puede tener hasta un ancho máximo equivalente al 18% del desarrollo de la fachada de contrafrente.

Subsuelos: Se puede edificar subsuelo siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales.

Los accesos peatonales deben cumplir con las Condiciones Básicas de Acceso Universal a los Edificios.

La nueva edificación tomará como ejes rectores de referencia, las fachadas del edificio protegido en sus frentes sobre la Av. Las Heras, la calle Azcuénaga y la vía pública peatonal Cantilo, debiendo las líneas de edificación, alinearse paralela y perpendicularmente a las fachadas del edificio protegido.

b) Altura máxima:

Sobre las Líneas de Edificación de las calles Azcuénaga, José Andrés Pacheco de Melo y Cantilo: veintisiete metros con cincuenta centímetros (27,50m) medidos desde la fijación del nivel cero establecida en el Plano N° 1.6.114., en la intersección de las líneas Oficiales de la vía pública Cantilo y la calle José Andrés Pacheco de Melo (Fijación nivel cero = cota +12,934 del Sistema Altimétrico Nacional oficializado por el IGN).

c) Plano Límite:

Por sobre la Altura máxima determinada, sólo pueden sobresalir tanque de distribución de agua, instalaciones de acondicionamiento de aire y caldera; sobrerrecorrido, sala de máquinas de ascensor y caja de escalera de acceso a azotea, de corresponder, con su sistema de presurizado; antenas, según el artículo 3.19 del presente Código; pararrayos y conductos; balizamientos, cuando sean exigidos por autoridad técnica competente; claraboyas y chimeneas; cubiertas o techos verdes, parapetos de azoteas y paneles solares; sin sobrepasar un Plano Límite trazado a 4 metros (4m) de la misma altura máxima.

5 EE-(a designar) Usos:

Se permiten los específicos de la actividad principal y los usos complementarios y conexos necesarios para el desarrollo de dicha actividad.

Artículo 2°. – Se incorpora el Plano N° 1.6.114 “Facultad de Ingeniería – Sede Las Heras” del Anexo III, Atlas del Código Urbanístico por el que, como Anexo I, forma parte de la presente ley.

Artículo 3°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

La incorporación de la Facultad de Ingeniería - Sede Las Heras como Equipamiento Especial Específico en el Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires responde a la necesidad de reconocer y reglamentar el uso del suelo en esta manzana, destinada a la actividad educacional de nivel universitario, con sus usos complementarios y compatibles en un área de alta mixtura de usos. Esta medida busca equilibrar el desarrollo urbano con la preservación patrimonial, la accesibilidad y la sostenibilidad, en línea con los principios rectores del planeamiento urbano de la Ciudad.

En primer lugar, la Facultad de Ingeniería - Sede Las Heras es un espacio de vital importancia para el desarrollo educativo y profesional en la Ciudad de Buenos Aires, siendo un núcleo de formación académica y de innovación tecnológica. El reconocimiento de su estatus como Equipamiento Especial Específico permitirá garantizar que su uso y desarrollo futuro se alineen con los objetivos educativos, preservando la calidad del entorno y facilitando la integración de nuevas infraestructuras necesarias para atender la creciente demanda estudiantil y las necesidades de la comunidad académica.

La normativa propuesta asegura la protección del patrimonio arquitectónico existente, mediante la delimitación de zonas con distintas regulaciones: una zona de protección patrimonial y otra destinada a nuevas edificaciones. En la Zona 1, que incluye edificaciones con Protección Singular, se busca preservar la integridad y características históricas del edificio, respetando su Nivel de Protección Estructural. Este enfoque refuerza el compromiso de la Ciudad con la conservación de su patrimonio histórico, asegurando que las nuevas intervenciones se realicen de manera armoniosa y respetuosa con el entorno existente.

La Zona 2, destinada a nuevas edificaciones, establece directrices claras para la integración de nuevas construcciones, promoviendo un diseño que respete tanto la escala como el carácter del área circundante. La inclusión de una vía pública peatonal de once metros (11 m) de ancho y la posibilidad de construir puentes de conexión entre edificaciones buscan mejorar la circulación y la conectividad interna, sin comprometer el acceso ni la percepción del espacio público. Además, las restricciones de altura y la limitación de los elementos que pueden sobresalir por encima de la edificación máxima son medidas que garantizan una integración visual adecuada en el entorno urbano.



En cuanto a la sostenibilidad, la normativa impulsa la construcción responsable, incluyendo la obligación de ralentizar el escurrimiento de aguas pluviales hacia los conductos, lo que contribuye a una gestión más eficiente y sostenible del agua en el área. Asimismo, se promueve la accesibilidad universal, asegurando que los accesos peatonales cumplan con las condiciones básicas de acceso a los edificios, en línea con los estándares internacionales de inclusión y diseño accesible.

La actualización del Código Urbanístico con esta normativa específica permite que la Facultad de Ingeniería - Sede Las Heras continúe desarrollándose como un referente en la educación superior, mientras se respetan las características urbanísticas y patrimoniales del barrio. Esta integración armoniosa de lo nuevo con lo antiguo no solo preserva la identidad arquitectónica de la Ciudad, sino que también fortalece el tejido urbano, al permitir que los usos educativos coexistan y se potencien con otros usos compatibles en áreas de alta mixtura.

En conclusión, la aprobación de esta normativa es un paso fundamental para asegurar el desarrollo ordenado y sostenible de la Facultad de Ingeniería - Sede Las Heras, contribuyendo a la calidad educativa y a la preservación patrimonial.

Es por ello que solicito el acompañamiento de mis pares al presente proyecto de ley.



ANEXO I

Plano 1.6.114 “Facultad de Ingeniería – Sede Las Heras”

