PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Se modifica el artículo **5.7.38 U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo)** del Código Urbanístico que quedará redactado de la siguiente manera:

"5.7.38. U45 - Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo)

1. U45) 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, organizado alrededor de un parque central de uso público."

2. U45) Delimitación:

El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano Nº 5.7.38.

2.1. Zona 1: Zona de uso residencial predominante con equipamiento comercial, de servicios, educacional y de salud.

2.2. Zona 2: Urbanización Parque UP Parque del Maldonado Espacio verde público.

3. U45) Parcelamiento:

Cumplirá con lo establecido en el Título 4 del Código Urbanístico.

4. U45) Lineamientos Urbanísticos Zona 1

La propuesta urbanística deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Una edificación de diez (10) metros2 cada un (1) metro2 de espacio público atenuante.
- Una distancia máxima de quinientos (500) metros desde cualquier punto hasta una economía de aglomeración (diversificada o especializada).
- Una vialidad (vehicular o no) como mínimo cada doscientos cincuenta (250) metros, siendo setecientos cincuenta (750) metros el mínimo para arterias de uso vehicular.
- Inexistencia de condiciones deficitarias de vivienda y hacinamiento de los hogares.
- Una distancia máxima de seiscientos cincuenta (650) metros desde cualquier punto hasta un nodo de transporte público masivo.
- Cobertura total de los servicios públicos de infraestructura.
- Un desarrollo edilicio con menos de dos (2) pisos contados entre el edificio de mayor y de menor altura de la manzana.
- Una dotación mínima de veinte (20) árboles por cuadra de entre noventa y seis (96) y ciento treinta (130) metros de largo.
- Un porcentaje de reserva de espacio libre de manzana mínimo del veinte por ciento (20%).
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a setenta grados (70°) desde el centro del espacio público.
- Un balance entre usos de setenta y cinco por ciento (75%) / veinticinco por ciento (25%) de destinos residencial/no residenciales.
- Una proporción de espacio verde absorbente a determinar para alcanzar, junto con la superficie del Parque del Maldonado, el 65% de espacio público de la superficie total no afectada al uso ferroviario.

5 U45) Disposiciones particulares para el espacio público, Zona 2, Parque del Maldonado.

5.1 U45) El Parque del Maldonado y la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberán asegurar conectividad con el entorno de implantación, admitiendo usos de Servicios Públicos de escala barrial y a escala urbana.

5.2 U45) El Estado Nacional y/o los desarrolladores, según corresponda, deberán presentar ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro del Gobierno de la Ciudad de

Buenos Aires, 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 el Título 4 del presente Código. Dicho plano deberá discriminar la superficie que permanecerá afectada al uso ferroviario y centros de transbordo.

Se deberá ceder a título gratuito, para uso y utilidad pública, transfiriendo su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la superficie destinada al Parque del Maldonado y la superficie adicional del área destinada al desarrollo urbano, necesaria para completar el sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie total no afectada al uso ferroviario.

5.3 U45) Se deberán 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.

6 U45) Capacidad constructiva y tejido edilicio

6.1 U45) Capacidad constructiva y tejido edilicio.

	Área (m2)		%		Sup. Edificable total (m2)
Nuevo Palermo I	Destino edif.	A ceder EP (Incluye el Parque Maldonado)	Edificable	A ceder EP (Incluye el Parque Maldonado)	
	37.630	69.884	35	65	99.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/-0,00m. La distribución de la capacidad constructiva deberá respetar las características del tejido edilicio predominante en los ámbitos linderos y se ajustará a las normas específicas previstas para las Zonas 1 y 2 del Distrito.

6.2 U45 Normas por zonas

6.2.1. Zona 1 - Residencial

6.2.1.1. Tejido Edilicio

Área residencial con economías de aglomeraciones diversificadas:

Manzanas frentistas a la Av. J. B. Justo: Plano límite horizontal cincuenta (50) metros.

Manzanas frentistas a la calle Godoy Cruz: Plano límite horizontal treinta y un (31) metros.

Área equipamiento según Convenio Urbanístico "Polo Científico y Tecnológico-Predio Ex Bodegas Giol y Ex Bodegas Santa Ana".

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 considerarán 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.

6.2.2. Zona 2 – UP Parque del Maldonado

Urbanización Parque, espacio verde público, con puesta en valor y refuncionalización de la construcción ferroviaria existente.

6.2.2.1Superficie absorbente: El ochenta por ciento (80%), como mínimo, de la superficie total de la Zona 2 - UP Parque del Maldonado deberá destinarse a:

a) Suelo absorbente natural o acondicionado con capacidad de infiltración hídrica;
b) Espacios parquizados y forestados;

c) Áreas verdes destinadas a la conservación ambiental, recreación pasiva y regulación hídrica.

La superficie destinada a la conformación de senderos peatonales accesibles, equipamiento urbano o infraestructura pública deberá ejecutarse con materiales drenantes que permitan la infiltración hídrica, en la mayor medida técnicamente posible.

Los destinos que requieran suelo impermeable no podrán superar, en conjunto, el veinte por ciento (20%) de la superficie correspondiente a la Zona 2 UP Parque del Maldonado.

7 U45) Usos por zonas

7.1 Zona 1

En esta zona resultará de aplicación lo normado para el Media Mixtura de Usos (2) del Código Urbanístico.

7.1.1. 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. El MDU autoriza el desarrollo de los usos correspondientes a las sedes del Ministerio de Ciencia Tecnología e Innovación Productiva de la Nación (MINCYT) del Consejo Nacional de Investigación Científica y Técnica (CONICET), de la Agencia Nacional de Promoción Científica y Tecnológica (ANPCYT) encuadrados en el rubro "Oficinas públicas con y sin acceso al público" del Agrupamiento Equipamiento: Servicios Públicos; a los Centros de Investigación y Laboratorios Nacionales e Internacionales (INCEyT) encuadrados en el rubro "Instituto de investigaciones con laboratorio" de la Categoría Educación - Escala Urbana; y, al Museo Interactivo de Ciencia y Tecnología (MUCYT), encuadrado en él, todos ellos consignados del Cuadro de Usos Nº 3.3 del Código Urbanístico, en el predio con frente a la calle Godoy Cruz entre las calles Paraguay y la prolongación virtual de Soler, cuya delimitación se grafica en el Plano Nº 5.7.38.

7.1.2. Los usos admitidos se desarrollarán en la volumetría que se grafica y sus respectivos balances de superficie.

Balance de Superficies de Uso por etapa constructiva.

7.2. Zona 2 – UP Parque del Maldonado

El Gobierno de la Ciudad podrá autorizar actividades de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de espacio verde y/o parquizado de uso público."

Artículo 2°.- Se afecta el polígono delimitado a continuación a **Zona 2 – UP Parque del Maldonado** de la Urbanización determinada **U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo) Zona 2** del Código Urbanístico:

Eje de la calle Soler desde su intersección con la línea oficial noroeste de la parcela 1, manzana 97E, sección 19; continuando por el eje de la calle Soler hasta su intersección con la línea oficial de las parcelas 11, 9 y 7, manzana 97G, sección 19; continuando por la línea oficial de las parcelas 1 y 2, manzana 97D, sección 19; continuando por la línea oficial de las parcelas 1 y 2, manzana 97C, sección 19; continuando por la línea oficial de las parcelas 1 y 2, manzana 71A, sección 19; continuando por la línea oficial de las parcelas 25 y 26, manzana 55A, sección 19; continuando por la línea divisoria de la parcela 4, manzana 39, sección 19; continuando por la línea de oficial de la parcela 3, manzana 39, sección 19; continuando por la línea divisoria de la parcela 3, manzana 22, sección 19; continuando por la línea oficial de la parcela 1, manzana 79D, sección 33; continuando por el eje de la calle Cnel. Niceto Vega hasta la línea de oficial de la parcela 3, manzana 79C, sección 33; continuando por su línea divisoria con las parcelas 2 y 4 de

la misma manzana y sección; continuando por la línea de oficial de las parcelas 12a, 14, 15, 6b, 5, 16a, 17 y 1, manzana 1A, sección 35; continuando con la línea de oficial de las parcelas 1e, 1f, 1g, manzana 15A, sección 35; continuando con la línea de oficial sureste de las parcelas 2 y 1, manzana 177A, sección 19; continuando con la línea de oficial sureste de las parcelas 2 y 1, manzana 72A, sección 19; continuando por la línea de oficial noroeste de la parcela 1, manzana 97F, sección 19, y parcela 1, manzana 97E, sección 19; hasta su intersección con el eje de la calle Soler.

Art. 3°.- Se denomina Parque del Maldonado al espacio verde afectado a Urbanización Parque, dentro del U45, en el artículo 2° de la presente Ley.

Art. 4°.- Se reemplaza el Plano N° 5.7.38 por el obrante como Anexo I de la presente, y modifíquense las Planchetas N° 7 y 12 del Código Urbanístico según lo establecido en los artículos 1° y 2º de la presente ley.

Art. 5º.- Se cataloga con nivel de protección "Cautelar", en los términos establecidos en el artículo 9.1.3.2.2 del Código Urbanístico, el inmueble ferroviario ubicado en la parcelas 003 y 004 de la manzana 072B, sección 019.

Art. 6°.- Se incorpora el inmueble catalogado por el artículo 5° de la presente Ley al Listado de inmuebles catalogados, Anexo I del Código Urbanístico.

Art. 7°.- Se dispone la apertura de la calle Costa Rica entre la calle Godoy Cruz y la Av. Juan B. Justo e incorpórese la misma al cuadro del artículo 5.5. Vías con afectaciones a aperturas o ensanches del Código Urbanístico.

Art 8° - Desaféctase de la apertura a la vía pública el tramo de la calle El Salvador entre las calles Godoy Cruz y Av. Juan B. Justo, debiendo eliminarse su inclusión en el Cuadro 5.5.b 'Tramos de arterias desafectados de la vía pública' del Título 5 del Código Urbanístico."

Art. 9°.- Se crea la Mesa de Trabajo y Consenso (MTC) del Parque del Maldonado, como instancia de participación abierta y pública ad honorem, de carácter consultivo para el diseño y la gestión del Plan de Manejo del Parque del Maldonado.

Art. 10.- La MTC del Parque del Maldonado estará integrada por: a) Un/a administrador/a designado por la autoridad del Poder Ejecutivo con competencia en materia de ambiente y espacio público;. b) Representantes de las diferentes áreas del Gobierno de la Ciudad que tengan injerencia en la planificación y gestión del Parque del Maldonado. c) Los/as miembros de la Junta Comunal de la Comuna 14. d) Las personas, grupos, organizaciones políticas, educativas, deportivas y sociales inscriptas en los Consejos Consultivos Comunales de la Comuna 14; y que expresen voluntad y/o vínculo en el interés público de la gestión del Parque del Maldonado de la manera que lo determine la Reglamentación.

Art.11.- Quien administre deberá acreditar idoneidad para el desempeño de sus funciones, de conformidad con el perfil y los términos de referencia que apruebe la autoridad de aplicación, previa propuesta de la MTC Parque del Maldonado y coordinará la ejecución del Plan de Manejo y los programas consensuados por la MTC.

Art. 12- La MTC Parque del Maldonado elaborará su propio reglamento y sesionará al menos una vez por mes, debiendo la convocatoria ser anunciada de manera fehaciente con la correspondiente antelación, a través de la Junta Comunal de la Comuna 14.

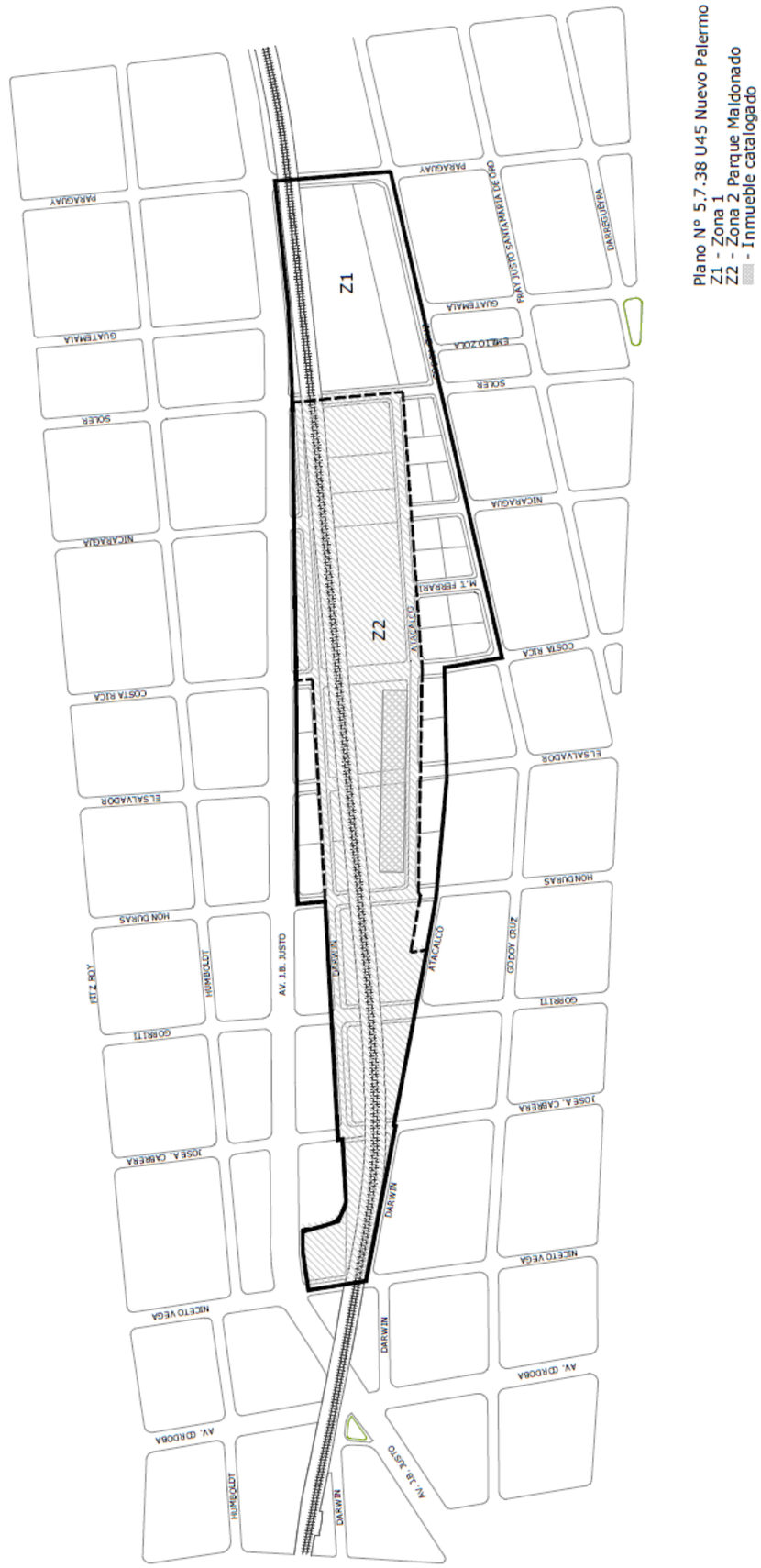
Art. 13.- Son funciones de la MTC , las siguientes: a) Planificar y diseñar de manera no vinculante el Plan de Manejo del Parque del Maldonado, que tendrá en cuenta las pautas que conciernen a su cuidado, modificación y uso específico. El Plan de Manejo deberá incluir tanto los aspectos técnicos de la administración cotidiana, como la planificación de

actividades sociales, educativas, deportivas y culturales. b) Monitorear la aplicación del Plan de Manejo del Parque del Maldonado y elevar propuestas a la autoridad de aplicación para una mejor gestión. c) Proponer, de manera no vinculante, planes y programas para la protección del área/o toda modificación respecto de la estructura morfológica del Parque del Maldonado. d) Proponer, de manera no vinculante, la conformación de grupos de trabajo de acuerdo a la definición de áreas de intervención en su reglamento. e) Analizar los resultados y propuestas formuladas por los grupos de trabajo y decidir sobre su presentación a la autoridad de aplicación.

Art. 14.- Los Grupos de Trabajo serán espacios de participación temática, encargados de promover actividades, proyectos y debates vinculados al cumplimiento de los objetivos del Plan de Manejo, pudiendo invitar a funcionarios del Gobierno de la Ciudad, de la Nación, técnicos, especialistas e idóneos en temáticas específicas para colaborar con el cumplimiento de los objetivos del Plan de Manejo. Los grupos de trabajo podrán designar coordinadores ad honorem, para agilizar su organización y articulación, hacia el seno de la MTC.

Art. 15.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ANEXO I


Plano N° 5.7.38 U45 Nuevo Palermo
Z1 - Zona 1
Z2 - Zona 2 Parque Maldonado
Inmueble catalogado
Z1
Z2
PARAGUAY
GUATEMALA
SOLER
NICARAGUA
COSTA RICA
EL SALVADOR
HONDURAS
GORRITI
JOSE A. CABRERA
NICETO VEGA
AV. CORDOBA
DARWIN
HUMBOLDT
AV. J.B. JUSTO
ATACALCO
GODOY CRUZ
FITZ ROY
M.T. FERRARI
PRAY JUSTO SANTA MARIA DE ORO
DARREGUEIRA
EMILIO ZOLA
AV. J.B. JUSTO

FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

El presente proyecto de ley propone la modificación del artículo 5.7.38 del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, redefiniendo los parámetros aplicables al sector U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo), con la finalidad de consolidar la Zona 2 como Urbanización Parque (UP) bajo la denominación "Parque del Maldonado", estableciendo estándares ambientales y de protección patrimonial bajo un modelo de gestión participativa.

Esta iniciativa parte del trabajo realizado con vecinos del barrio que acercaron sus inquietudes sobre el desarrollo urbanístico en el U45 y solicitaron la creación de un espacio verde público -Parque del Maldonado- en el centro del distrito para incrementar la hoy escasa superficie de espacios verdes de la zona. Cabe señalar que el Parque del Maldonado es desde hace muchos años un anhelo de los vecinos del Barrio de Palermo que han considerado que las tierras que fueron antiguamente afectadas al servicio ferroviario debían tener un destino de espacio verde de uso público y gratuito.

Se propone asimismo la catalogación del edificio ferroviario ubicado sobre el pasaje Atacalco y su uso futuro como equipamiento comunitario.

El área objeto del presente proyecto de Ley forma parte de la ex Playa Ferroviaria de Palermo, que a partir de los procesos de reestructuración del sistema ferroviario y de los cambios en los modos predominantes de transporte de cargas, fue perdiendo progresivamente su función original hasta quedar sin uso operativo.

En el Código de Planeamiento Urbano, estas tierras se encontraban zonificadas como Distrito UF, Urbanización Futura, lo que implicaba que cualquier definición de usos y parámetros urbanísticos debía ser establecida mediante ley de la Legislatura porteña. En ese contexto, durante las décadas del 2000 y 2010, se sucedieron debates públicos, iniciativas vecinales y proyectos legislativos orientados a definir el destino de la ex playa ferroviaria, dentro de los cuales la incorporación de espacio público y áreas verdes constituyó uno de los ejes recurrentes.

En paralelo, se desarrollaron proyectos específicos en distintas fracciones del predio. En el sector delimitado por las calles Paraguay y Soler, entre Juan B. Justo y Godoy Cruz se emplazó el Polo Científico y Tecnológico, regulado por la Ley N.º 3.146 sancionada en 2009.

Asimismo, en el sector delimitado por las calles Paraguay y Godoy Cruz, entre las avenidas Santa Fe y Juan B. Justo, se desarrolló el centro comercial Distrito Arcos en el marco de concesiones y autorizaciones administrativas otorgadas en distintos momentos, y posteriormente incorporado al régimen urbanístico mediante la Ley N.º 4.477 sancionada en 2012. Esa Ley creó las zonas denominadas "Nuevo Palermo I" y "Nuevo Palermo II", estableciendo parámetros urbanísticos, proporciones de suelo edificable y superficies destinadas a uso y utilidad pública.

En años posteriores, se avanzó en la apertura de calles y provisión de infraestructura urbana y se realizaron las obras vinculadas al viaducto del ferrocarril San Martín que se inauguró en 2019.

En la actualidad, el área se encuentra regulada por el Código Urbanístico como Distrito U45 – Nuevo Palermo (Ex Playa Ferroviaria Palermo), conforme a lo dispuesto en el artículo 5.7.38.

El área objeto de la presente iniciativa constituye una de las últimas grandes piezas de suelo vacante de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en un área urbana central y consolidada. Su localización y su escala la convierten en un ámbito estratégico para definir políticas urbanas que incidan de manera significativa en la calidad de vida de la población.

En los últimos años, el barrio de Palermo ha experimentado un proceso de densificación y reconversión inmobiliaria, propio de su localización estratégica y condiciones de accesibilidad. Aunque la Comuna 14 cuenta con una importante dotación de espacios verdes de escala metropolitana, el sector en el que se desarrolla la propuesta carece de espacios verdes públicos de cercanía.

En ese sentido, el presente proyecto incorpora indicadores cuantificables alineados con estándares internacionales de infraestructura verde y resiliencia climática urbana. De este modo, la consolidación del Parque del Maldonado contribuye al aumento del índice local de espacios verdes de cercanía.

Asimismo, la preservación del galpón ferroviario responde al principio de conservación del patrimonio cultural urbano como mecanismo de construcción de identidad colectiva.

El Plan Urbano Ambiental establece en su artículo 9º el objetivo de incrementar, recuperar y mejorar el espacio público de parques, plazas y paseos, asegurando a todos los habitantes el derecho a su uso, así como garantizar la presencia de pulmones verdes en la trama y la reforestación de los espacios públicos.

La creación de la Mesa de Trabajo y Consenso configura un modelo de gobernanza ambiental colaborativa, que fortalece la transparencia, la participación y el acceso a la información ambiental. Del mismo modo, la planificación participativa contribuye a mejorar la legitimidad social, la sostenibilidad del proyecto y la eficacia en la gestión del espacio público.

La propuesta desarrollada en el presente proyecto cuenta con el apoyo de los vecinos del barrio lo que refleja la necesidad de contar con espacios públicos verdes de calidad, que cuenten con arbolado y vegetación, que tengan suelos permeables y en los que se respete la biodiversidad, con el fin de contribuir a mejorar la calidad ambiental de este barrio de alta densidad poblacional.

Por todo lo expuesto solicito la sanción del presente proyecto de Ley.

Firmado digitalmente por Barbara Laura Rossen
Fecha:05/05/2026 13:09:07
Diputada Bárbara Rossen
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires