



Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020. Año del General Manuel Belgrano"

Exp. 2094-J-20.

Buenos Aires, 8 de octubre de 2020

Ley

(Aprobación inicial conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Artículo 1º.- Sustitúyese del Título 5 "Urbanizaciones Determinadas (U)" del Anexo II "Áreas especiales individualizadas" del Código Urbanístico aprobado por Ley 6099 y sus modificatorias, el artículo 5.7.14. "U14 – Distrito Joven- Costanera Norte ", de conformidad al texto que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 2º.- Sustitúyese el Plano Nº 5.7.14. "U14– Distrito Joven- Costanera Norte" del Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, aprobado Ley 6099 y sus modificatorias, por el plano que como Anexo II que forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 3º.- Incorpórase el Plano Nº 5.7.14. d) "U14 – Distrito Joven- Costanera Norte", al Anexo III "Atlas" del Código Urbanístico, aprobado por Ley 6099 y sus modificatorias, que como Anexo III forma parte integrante de la presente Ley.

Cláusula transitoria: Los permisos y concesiones, así como los usos actualmente desarrollados y las habilitaciones consiguientes, otorgados sobre espacios dentro de la U14 "Distrito Joven" con anterioridad a la sanción de la presente Ley, mantendrán su vigencia por el plazo por el que fueron otorgados, período por el cual no se verán afectados por las disposiciones de la presente.

Artículo 4º.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los Artículos 89º y 90º de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. **Forchieri - Schillagi**



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

ANEXO I

NORMAS URBANISTICAS.

5.7.14. U14 – Distrito Joven-Costanera Norte

1 U14) Carácter: Área 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. Contará con sub - áreas de integración urbana entre ciudad y puerto, con localización de usos mixtos.

2 U14) Delimitación: Según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.14.

Las tierras que sean ganadas al Río de la Plata, lindantes con la Av. Costanera Rafael Obligado y los límites del área graficado en el Plano N° 5.7.14 - Distrito Joven Costanera Norte, se afectarán y formarán parte de esta área.

3 U14) Subdivisión: No se admite la subdivisión parcelaria, a excepción del Sector 5, caso en el que será de aplicación el Título 4 del Código Urbanístico.

Se podrán sectorizar con el objeto de delimitar concesiones o permisos de uso. A estos efectos se consideran los siguientes sectores, los cuales se encuentran graficados en el Plano N° 5.7.14

- Sector 1- Gastronómico - Recreativo - Cultural – Esparcimiento.

Comprendido entre Av. Intendente Guiraldes, línea de deslinde con el Parque de la Memoria, Pc 1, Manzana 131, Sección 25, vereda norte de la Av. Costanera Rafael Obligado, deslinde con Manzana 169, Sección 23 hasta prolongación virtual de la Av. Intendente Cantilo.

- Sector 2 - Recreativo - Cultural.

Nomenclatura Catastral: Manzana. 169, Sección 23

- Sector 3 - Paseo Costanera - Esparcimiento – Gastronómico.

Av. Costanera Rafael Obligado entre Av. Intendente Cantilo y Club de Pescadores.

- Sector 4 –Parque Público, Recreativo, Cultural, Esparcimiento.

Nomenclatura Catastral: Manzana. 171- Sección 21.

- Sector 5 – Parque Público, Recreativo, Cultural, Residencial, Comercial y de Servicios

Nomenclatura Catastral: Manzana. 184- Sección 15.

4 U14) 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 parqueado.

- Tipología Edilicia: Perímetro Libre.

- Plano Límite: doce metros (12 m). Por encima de esta altura solo 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.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

- Separación Mínima entre Volúmenes: cada cien metros (100 m) lineales de ocupación por concesiones se deberán dejar cincuenta metros (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 doce metros (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.
- 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: cien metros (100m)
- Plano Límite seis metros (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 –Parque Público, Recreativo, Cultural y Esparcimiento.

- Ocupación del Suelo: treinta y cinco por ciento (35%). El sesenta y cinco (65%) restante será destinado a espacio público parquizado de acceso irrestricto.
- Tipología edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.
- Plano Límite: doce metros (12 m). 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, Residencial, Comercial y de Servicios.

- Ocupación del suelo: veintiséis por ciento (26,00%). El setenta y cuatro por ciento (74,00%) restante será destinado a espacio público parquizado de acceso irrestricto.
- Amanzanamiento: según Plano N° 5.7.14.d)
- Tipología Edilicia: Se admiten edificios entre medianeras, de perímetro libre y de perímetro semilibre.
- Basamento:
- Altura máxima: 6,00 m.
- Ocupación del suelo: hasta 100% de la superficie de la manzana. ///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

- Entre Medianeras, Perímetro Libre y Perímetro semilibre:
- Plano Límite: de conformidad al Plano N° 5.7.14.d) los planos límites para cada subsector son los siguientes:

Subsector	I	II	III	IV	V
Plano Límite	18,00 m.	20,00 m.	23,00 m.	26,00 m.	29,00 m.

Por encima, y sin sobrepasar los cuatro metros veinte centímetros (4,20 m) del plano límite 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 paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

- Ocupación sobre basamento: la ocupación estará determinada por la conformación de la manzana y/o la estructura parcelaria propuesta, de ser el caso, para cada una de ellas.

- En el caso de conformación de parcela única en la manzana se podrá ocupar hasta un 82%, resultando de aplicación el artículo 6.4.4.2. del Título 6.

En el caso de conformación de dos o más parcelas, la ocupación estará determinada por la aplicación de los retiros mínimos para conformar el espacio urbano y/o los patios verticales de acuerdo a la tipología adoptada, la edificabilidad de la parcela, y el destino del edificio y los locales.

En dichos casos será de aplicación:

		Plano Límite:	
		Hasta 25,60 m.	Hasta 29,00 m.
E.M.	Espacio Urbano	6,00 m.	8,00 m.
P.L.	Espacio Urbano	6,00 m.	6,00 m.
P.S.L.	Espacio Urbano	6,00 m.	6,00 m.
	Patio vertical	Artículo 6.4.4.4. Título 6	

Ocupación del suelo: En el setenta y cuatro por ciento (74%) del espacio público se admitirá hasta un uno con cuarentaisiete por ciento (1,47%), de la superficie de la parcela destinado a la localización, instalaciones públicas: baños, centro de información, áreas de descanso.

5 U14) Usos Permitidos

Sectores 1,2, 3 y 4:

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

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

- 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.
- Alojamiento turístico hotelero.
- Oficinas
- Estacionamientos.

No se admite la localización de Locales de Fiesta, Locales de Diversión y Locales Deportivos en el Sector 3.

En el Sector 2 se localizará un auditorio con espacios para usos múltiples complementarios, a cargo del Organismo Competente en materia de Políticas de Juventud.

En el Sector 4 se permiten también los usos:

- Centro Joven para la Promoción de la Música según Ley 5942.
- Transporte: Helipuerto

El Consejo Plan Urbano Ambiental emitirá dictamen respecto de la localización y usos de los nuevos emplazamientos en este Sector 4.

Sector 5:

Se admiten las siguientes Categorías, Descripciones y Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo Nº 3.3 para el Área de Alta Mixtura de Usos (4) del Título 3 del Código Urbanístico:

Se permiten todas las descripciones y rubros de las siguientes categorías:

"3. Educación"

"5. Sanidad"

De la Categoría "1. Comercial" se permiten todos los rubros de las siguientes descripciones:

"1.4 Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios";

"1.5 Alimentación en general y gastronomía";

"1.6 Comercio minorista alimenticios por sistema de venta";

"1.7 Comercio minorista no alimenticios por sistema de venta";

De la Descripción "1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal" sólo se permiten los Rubros:

1.8.1. Herboristería

1.8.2. Farmacia

1.8.3. Local de venta de papeles pintados/ alfombras / artículos de decoración

1.8.4. Local de venta de antigüedades, objetos de arte

1.8.8. Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería

1.8.9. Local de venta de animales domésticos

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

- 1.8.10. Local de venta de artículos para el hogar y afines
- 1.8.11. Local de venta de artículos publicitarios
- 1.8.12. Tabacquería, cigarrería
- 1.8.13. Cerrajería
- 1.8.14. Óptica y fotografía
- 1.8.15. Local de venta de símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos
- 1.8.16. Local de venta de vidrios y espejos
- 1.8.17. Rodados en general, bicicletas, motos.
- 1.8.18. Relojería y joyería
- 1.8.19. Instrumentos de precisión, científicos, musicales, ortopedia
- 1.8.20. Armería
- 1.8.21. Metales y piedras preciosas (compra-venta)
- 1.8.22. Almacén naval
- 1.8.23. Ferretería industrial, máquinas, herramientas, motores industriales y agrícolas
- 1.8.24. Casa de remates
- 1.8.25. Local de venta de toldos y accesorios
- 1.8.26. Local de venta de muebles en general productos de madera y mimbre, metálicos-colchones y afines
- 1.8.27. Local de venta de elementos contraincendio, matafuegos y artículos para seguridad industrial
- 1.8.28. Local de venta de artículos y equipamiento médico, hospitalario y farmacéutico
- 1.8.29. Local de venta de artículos y aparatos para equipamiento comercial y de servicio
- 1.8.30. Local de venta de repuestos y accesorios para automotores
- 1.8.31. Automotores, embarcaciones, aviones
- 1.8.32. Pinturería
- 1.8.33. Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos
- 1.8.34. Local de venta de lubricantes y aditivos para automotores
- 1.8.35. Vivero
- 1.8.36. Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales

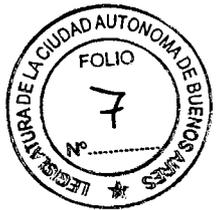
De la Categoría "2. Diversiones públicas, culto y recreación" se permiten todos los rubros de las siguientes descripciones:

- 2.1. Local de representación
- 2.2. Local de lectura
- 2.3. Local deportivo
- 2.5. Local de juego
- 2.6. Local de culto

De la Descripción "2.4. Local de fiesta o diversión" sólo se permiten los Rubros:

- 2.4.1. Fiestas privadas infantiles
- 2.4.2. Casa o Local de fiestas privadas
- 2.4.3. Calesita/Carrusel
- 2.4.4. Salón de Milonga
- 2.4.5. Local de música, canto y variedades
- 2.4.6. Club de música en vivo
- 2.4.10. Juego de bolos
- 2.4.11. Pista patinaje y/o skate
- 2.4.12 Sala patinaje sobre hielo

///



LEGISLATURA
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

- 2.4.13 Sala de ensayos
- 2.4.14. Sala de recreación
- 2.4.15 Salón de juegos (excluido juegos de azar)
- 2.4.16. Salón de juegos de mesa y/o manuales
- 2.4.17. Feria infantil
- 2.4.18 Salón de juegos psicomotrices infantiles
- 2.4.19 Juegos mecánicos infantiles
- 2.4.20 Centro de Entretenimiento Familiar
- 2.4.21. Peña

De la Categoría "4 Alojamiento" se permiten los Rubros de las siguientes Descripciones:

De la Descripción "4.2. Alojamiento" sólo se permiten los Rubros:

- 4.2.1. Apart hotel (Apart-residencial)
- 4.2.2. Apart hotel (Apart-residencial)
- 4.2.3. Hotel 1 y 2 estrellas
- 4.2.4. Hotel 3 estrellas
- 4.2.5. Hotel 4 y 5 estrellas
- 4.2.6. Hotel Boutique

De la Descripción "4.3. Alojamiento turístico para hotelero" sólo se permiten los Rubros:

- 4.3.1. Albergue Turístico/ Hostel Estándar y Superior
- 4.3.2. Hostal / Bed&Breakfast/Cama y Desayuno Estándar y Superior
- 4.3.3. Hospedaje Turístico / Residencial Turístico Categoría A y B

De la Categoría "6. Servicios" sólo se permiten las Descripciones:

- 6.1. Servicios para la vivienda y sus ocupantes
- 6.2. Servicios ocasionales para empresas o industrias
- 6.5. Servicios públicos

De la Categoría "7. Transporte" se permiten el Rubro 7.3.1. Estación intermedia de subterráneos de la Descripción "7.3. Estación intermedia"

De la Categoría "9. Residencial" se permiten todos los Rubros de la Descripción 9.2. Vivienda colectiva

De la Descripción "9.3 Residencia comunitaria" sólo se permite el Rubro "9.3.3 Residencia de estudiantes"

6 U14) Disposiciones particulares de los 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 Área, con el objeto de integrarse armónicamente con el paisaje. Su diseño e implantación contará con la aprobación de los Organismos Competentes en materia de Desarrollo Urbano y Transporte y de Ambiente y Espacio Público.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

- 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 de los Organismos Competentes en materia de Desarrollo Urbano y Transporte y de Ambiente y Espacio Público.
- Cinco (5) "Dispositivos Preventivo - Asistenciales" fijos que brinden atención, asesoramiento y promuevan hábitos saludables y de auto cuidado, a quienes concurren a los locales que allí se establezcan. Dichos dispositivos funcionarán bajo la órbita del Organismo Competente en materia de Políticas de Juventud.
- 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 cada mil metros (1.000 m) dentro del Distrito Joven – Costanera Norte.

7 U14) Disposiciones Generales

- La determinación de los planos límites y los servicios u objetos que puedan exceder la altura permitida, así como la localización de los usos permitidos en los Sectores quedan sujetos a las normas. Las edificaciones y objetos a erigir deberán tener aprobación previa de la Administración Nacional de Aviación Civil (ANAC) debiendo ser evaluados puntualmente conforme altura, cota y ubicación de los mismos.
-
- Los usos en las plantas bajas de las edificaciones permitidas, deberán garantizar su funcionamiento en horarios diurnos y nocturnos.
- 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 predominantemente 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 el organismo competente.
- En el Sector 4 se podrán materializar vialidades de ingreso y egreso al predio, sujeto a la autorización del órgano competente, sin comprometer el sector de ribera y la infraestructura hidráulica.

///



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2020 - Año del General Manuel Belgrano"

///

En el Sector 5 se podrán materializar vialidades de circulación interna (peatonal y/o vehicular), de ingreso y egreso al predio, desde Av. Costanera Rafael Obligado, sujeto a la autorización del órgano competente, sin comprometer el sector de ribera de acuerdo a Plano N° 5.7.14.d).

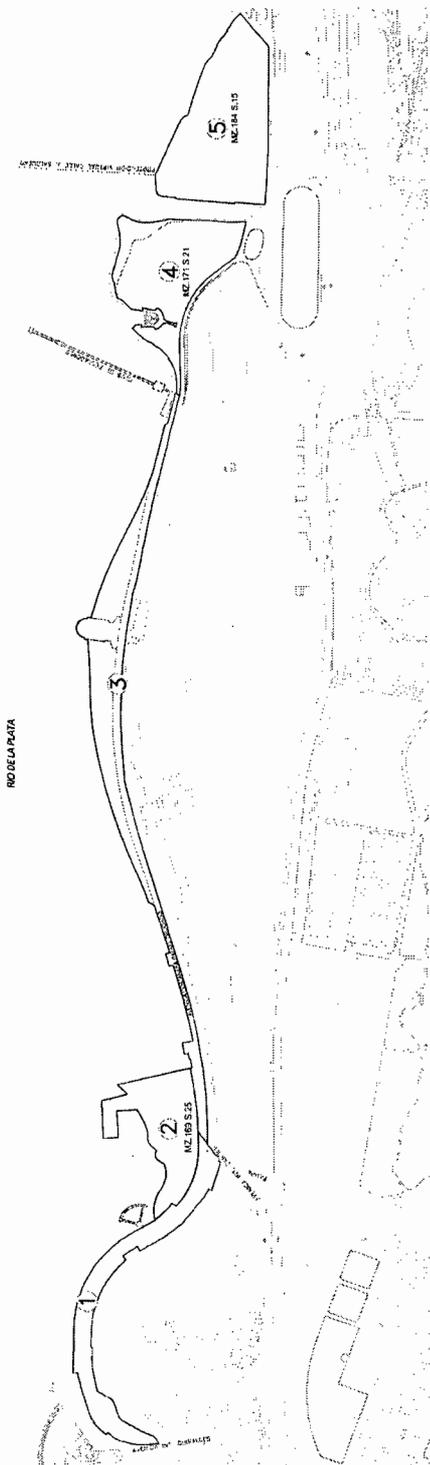
8 U14) Disposiciones Especiales:

Previo a otorgar la concesión de permisos de ocupación, uso y/o explotación de los espacios de dominio público ubicados en los Sectores 1, 2, 3 y 4, el Consejo Plan Urbano Ambiental emitirá dictamen respecto de la localización y usos de los nuevos emplazamientos.



LEGISLATURA
 Ciudad Autónoma de Buenos Aires
 "2020 - Año del General Manuel Belgrano"

ANEXO II - PLANO Nº 5.7.14 "U14 – DISTRITO JOVEN – COSTANERA NORTE"



- REFERENCIAS
- 01- Gastronómico - Recreativo - Cultural - Esparcimiento
 - 02- Recreativo - Cultural
 - 03- Paseo Costanera - Españolista - Gastronómico
 - 04- Recreativo - Cultural - Esparcimiento
 - 05- Parque Público - Recreativo - Cultural - Residencial - Servicios

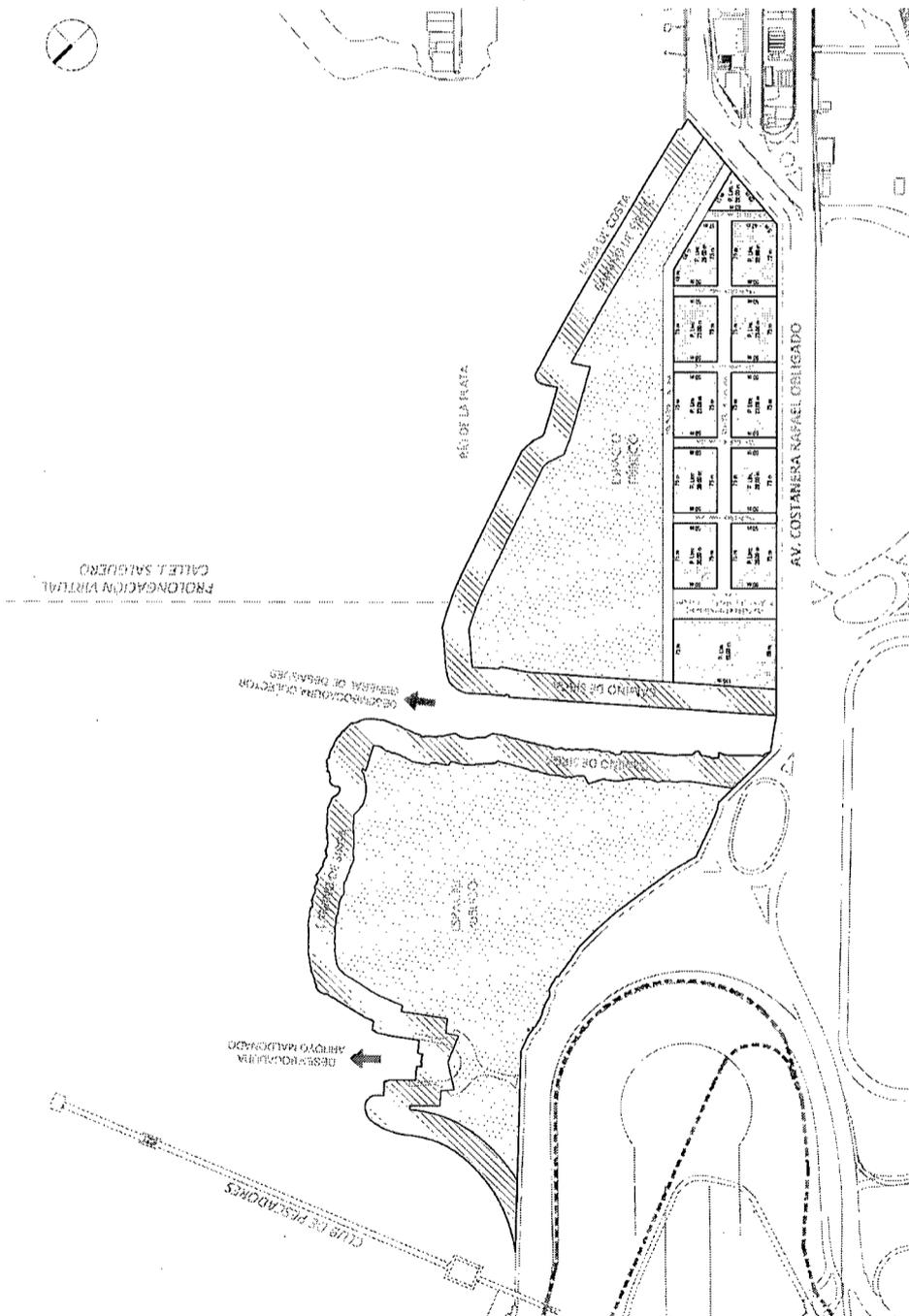
U14
 DISTRITO JOVEN - COSTANERA NORTE
 PLANO Nº 5.7.14

Handwritten signature or initials.



LEGISLATURA
 Ciudad Autónoma de Buenos Aires
 "2020 - Año del General Manuel Belgrano"

ANEXO III- PLANO N.º 5.7.14 d) "U14 – DISTRITO JOVEN – COSTANERA NORTE – SECTOR 5"



REFERENCIAS
 Sector de consulta obligatoria a la Autoridad Aeronáutica Competente de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.8. Limitación de Altura Aeronáutica del Código Urbanístico.

U14
 DISTRITO JOVEN - COSTANERA NORTE
 SECTOR 5
 PLANO N.º 5.7.14 d)

Handwritten signature