

7.1 U44) Usos requeridos: Estacionamiento, Carga y Descarga de las actividades principales. Los estacionamientos podrán localizarse en los subsuelos de la totalidad de los terrenos.

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.

2 U45) Delimitación:

El Área queda delimitada según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.38.

3 U45) Parcelamiento: Cumplirá con el Título 4 del Código Urbanístico.

4 U45) Lineamientos Urbanísticos

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 distancia máxima de trescientos cincuenta (350) metros desde cualquier punto hasta un espacio verde público.
- 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 de veinte por ciento (20%).
- Un mínimo de diez por ciento (10%) de la superficie del área total declarada como reserva no urbanizable [normativa UP o similar].
- Un ángulo del factor de visualización del cielo no menor a 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 residencial.

- Una proporción de espacio verde absorbente no menor al cuarenta y cinco por ciento (45%) del área total de la propuesta

5 U45) Disposiciones particulares para el espacio público

5.1 U45) 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.

5.2 U45) El Estado Nacional y/o los desarrolladores según corresponda deberán presentar ante la Dirección de Catastro del GCBA, 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 de la que se destine al desarrollo urbano. Del total de esta última superficie, se deberá ceder a título gratuito, el sesenta y cinco por ciento (65%) para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

5.3 U45) Se deberá 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 (m ²)		%		Sup. Edificable total (m ²)
	Destino edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Nuevo Palermo I	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.

6.2 U45) Tejido Edilicio

Área residencial con economías de aglomeraciones diversificadas:

- Manzanas frentistas a J. B. Justo: Plano límite horizontal 50m
- Manzanas frentistas a 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 consideraran 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.

7 U45) Usos

En este Área resultará de aplicación lo normado para el Media Mixtura de Usos (2).

En este distrito no se admitirá la localización de equipamientos generales del Cuadro de Usos N° 3.3.

En relación a los usos industriales los mismos quedan referenciados con el numeral “C”.

7.1 U45) 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 Investigación con Laboratorio” de la Categoría Educación - Escala Urbana y, al Museo Interactivo de Ciencia y Tecnología (MUCyT), encuadrado en el, todos ellos consignados del Cuadro de Usos N° 3.3 del Código Urbanístico, en el predio con frente a la calle Godoy Cruz entre las calles Paraguay y prolongación virtual de Soler, cuya delimitación se grafica en el Plano N° 5.7.37.7.1. 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

1º etapa: Obras de Refuncionalización y Ampliación		2º etapa: Obras de Ampliación	
Uso principal		Uso principal	Uso principal
MINCYT		CONICET	MUCyT
ANPCyT			
INCEyT			
Usos Complementarios		Usos Complementarios	Usos Complementarios
MINCYT	Guardería Bar Restaurant		Biblioteca/Hemeroteca Salas de Conferencias Salas de Exposición Bar
INCEyT	Laboratorios de Investigación		Local comercial Casa de Huéspedes
Usos Requeridos (los específicos para la 1º etapa son los establecidos para la totalidad de los usos admitidos)			
Espacio de Estacionamiento 175 módulos 4 módulos 3.50 x 5.00m para discapacitados			