

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- Derógase la ley N° 4477 sancionada el 20/12/2012, promulgada de hecho el 18/01/2013 y publicada en el BOCBA N° 4094 del 15/02/2013.

Art. 2°.-Desaféctese del distrito de zonificación **Nuevo Caballito** del Código Urbanístico al polígono delimitado por el eje de la calle Donato Álvarez, eje de la calle Bacacay, por éste hasta la línea divisoria de la manzana 40 y manzana 39b Sección 57 Circunscripción 5, por ésta hasta la línea divisoria de las Manzana 50 y Manzana 39b Circunscripción 5, por ésta hasta el eje de la calle O. V. Andrade, por éste hasta su intersección con la línea divisoria de la Fracción J y la Fracción I de la Manzana 39b Sección 57 Circunscripción 5, por ésta continua hasta la línea divisoria de la Fracción J y Fracción E Manzana 39b Circunscripción 5, por ésta continuando por la línea divisoria entre el distrito E4-57 y la Fracción I Manzana 39b Sección 57 Circunscripción 5, por éste hasta el eje de la calle Martín de Gainza, por éste y su prolongación virtual hasta la línea divisoria de la Manzana 39b con las Manzanas 101 y 38b Sección 57 Circunscripción 5 hasta la línea divisoria de la Parcela 65b Manzana 38 b con la Fracción A de la Manzana 38b Sección 57 Circunscripción 5 hasta el eje de la calle Yermal, por éste hasta la línea divisoria de la Fracción A Manzana 38b con la Parcela 12 de la Manzana 38b Sección 57 Circunscripción 5, por ésta hasta la línea divisoria de la Manzana 39b con las Manzanas 38b y 38a Sección 57 Circunscripción 5, por ésta hasta su intersección con el eje de la calle Donato Álvarez.

Art. 3°.- Desaféctese del distrito de zonificación **Nuevo Palermo I y Nuevo Palermo II** del Código Urbanístico al polígono delimitado por el eje de la Av. Juan B. Justo, entre el eje de la calle Paraguay y el eje de la calle Honduras, continuando por éste hasta el eje de la calle Darwin, por éste y su prolongación virtual hasta el eje de la calle Niceto Vega, por éste hasta el eje de la calle Darwin, continuando por la línea divisoria de la Manzana 22 y la Manzana 21 Sección 19 Circunscripción 18, continuando por el eje de la calle Atacalco, por éste hasta la línea divisoria de la Manzana 56 y Manzana 55 Sección 19 Circunscripción 18, por éste hasta el eje de la calle Costa Rica, por éste hasta el eje de la calle Godoy Cruz, por éste hasta el eje de la Av. Santa Fe y por éste hasta su intersección con el eje de la Av. Juan B. Justo.

Art. 4°.- Desaféctese del distrito de zonificación **Nuevo Liniers** del Código Urbanístico las Fracciones C y H de la Manzana 64A Sección 95 Circunscripción 1.

Art. 5°.- Aféctase a **Distrito UP, Urbanización Parque del Código Urbanístico**, a los desarrollos denominados **Nuevo Caballito**, áreas identificadas en el Artículo 2° y el ANEXO III de la presen-

te; **Nuevo Palermo I** y **Nuevo Palermo II** áreas nominadas en el Artículo 3° y en el ANEXO I de la presente y **Nuevo Liniers**, sector identificado en el Artículo 4° y el ANEXO IV de la presente.

Art. 6°.- En los predios designados como Urbanización Parque -UP- en el artículo 5° de la presente, deberá resguardarse la potencialidad funcional de su destino original para el mejor funcionamiento de la red ferroviaria y reutilizar las construcciones patrimoniales existentes para actividades educativas y culturales públicas.

Art. 7°.- En el polígono descrito en el artículo 2° de la presente serán reubicadas las familias ferroviarias incorporadas al Re.Na.Ba.P. Se admitirán los usos culturales y deportivos vigentes al momento de aprobarse esta ley

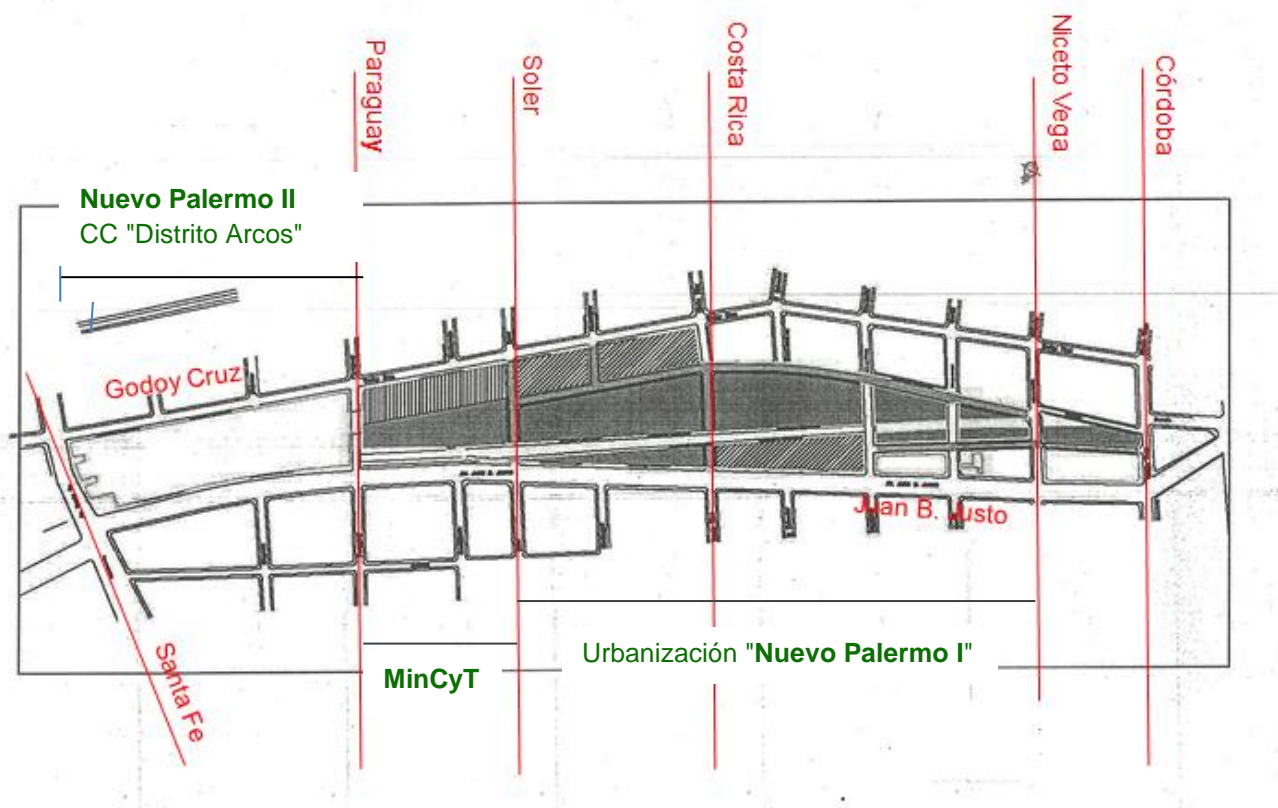
Art. 8°.- Aféctase a Distrito U, Urbanización Determinada del Código Urbanístico, número correlativo a designar, al desarrollo denominado "Polo Científico Tecnológico" Predio Ex Bodegas Giol y Ex Bodegas Santa Ana, ubicado sobre la calle Godoy Cruz entre Paraguay y Soler, que totaliza 8.657,57 m2 según 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. 9°.- Aféctase a **Distrito UP, Urbanización Parque 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. 10°.- Cúmplase con los artículos 89° y 90° de la Constitución CABA.

Art. 11°.- Comuníquese.

ANEXO I



NUEVO PALERMO I (Urbanización "Palermo Green")

Según Ley N° 4477

Destino edificios (35%)	37.639 m ²
A ceder EP (65%)	<u>69.884 m²</u>
Total superficie	107.523 m²

NUEVO PALERMO II (Centro Comercial "Distrito Arcos")

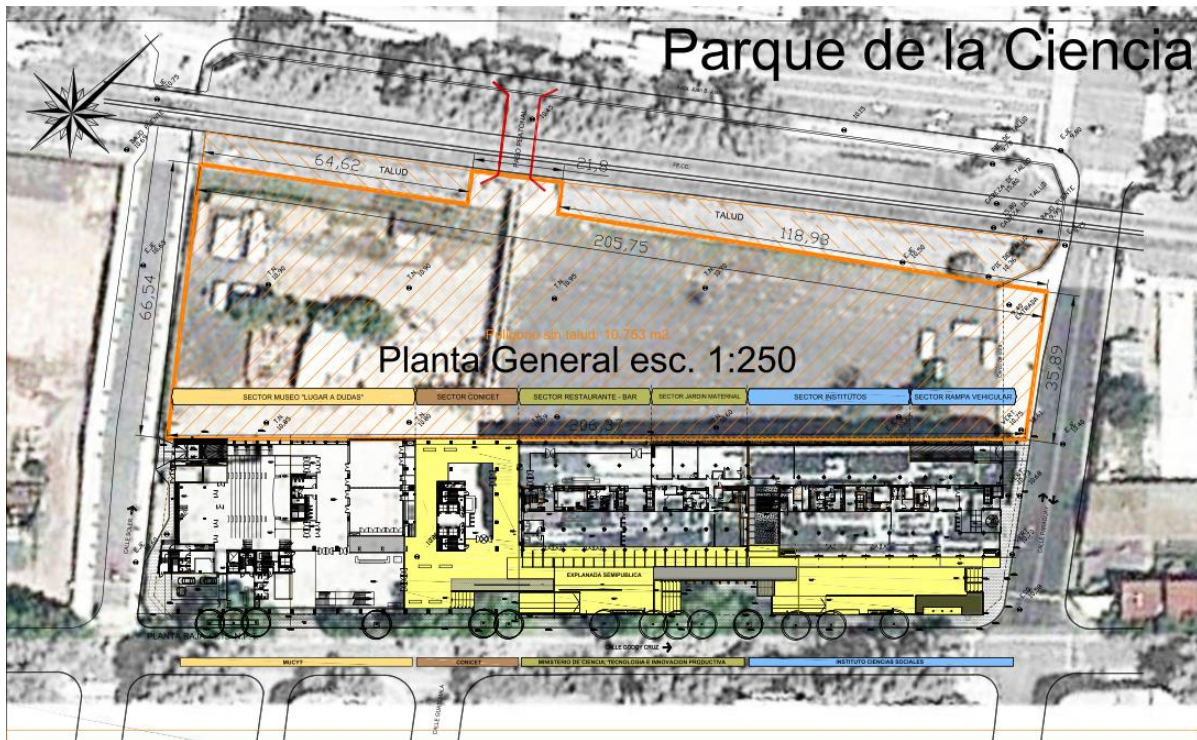
Según Ley N° 4477

Destino edificios (35%)	12.557 m ²
A ceder EP (65%)	<u>23.319 m²</u>
Total superficie	35.876 m²

Según planos registrados GCBA

18.987,97 m ²
<u>17.259,74 m²</u> (incluidos dentro del CC)
36.247,71 m²

ANEXO II



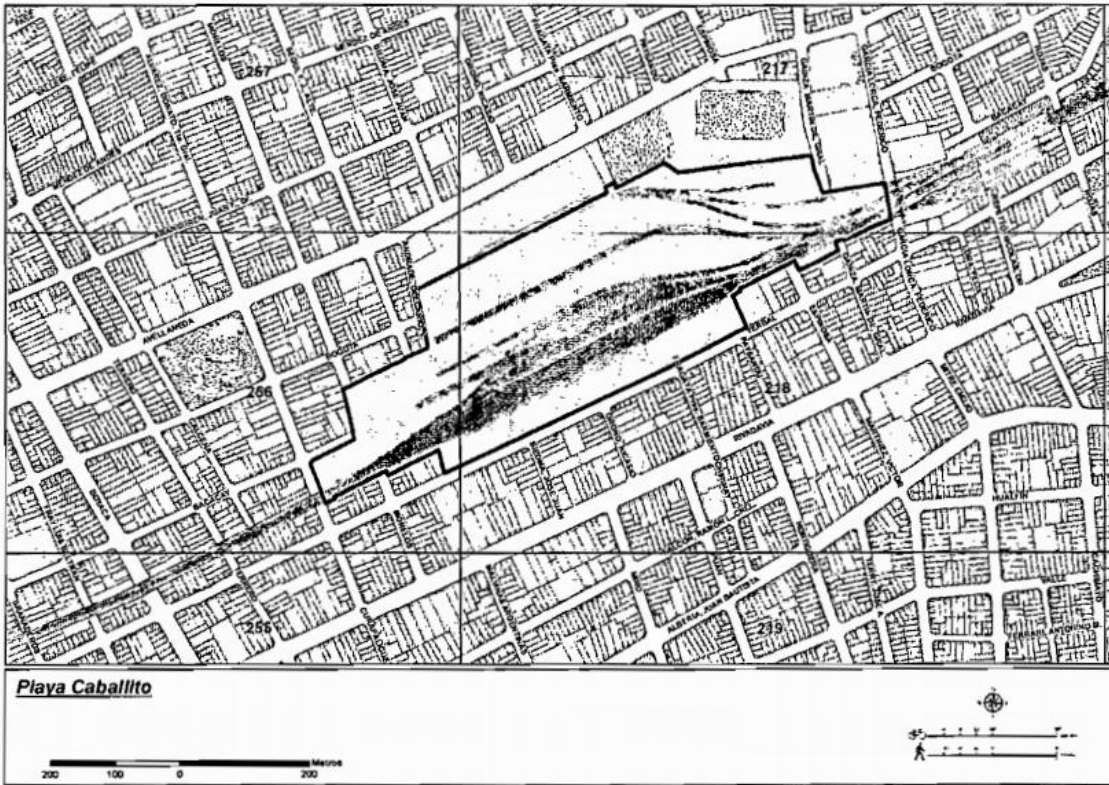
Plano oficial del "Polo Científico Tecnológico" MinCyT / CONICET / Agencias. "Parque de la Ciencia" aledaño.
A la izquierda: calle Soler / a la derecha: calle Paraguay / arriba: Av Juan B Justo / abajo: calle Godoy Cruz.

MinCyT / CONICET / AGENCIAS /

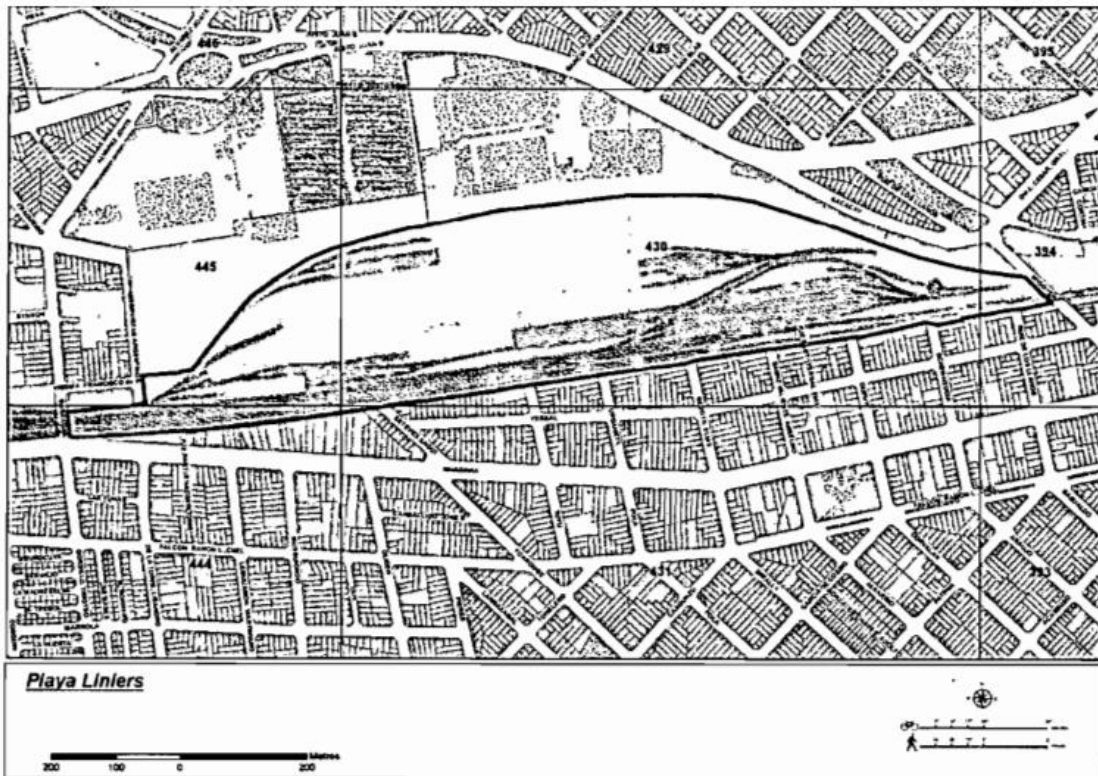
Ley N° 3.146

Superficie construida (cedida por el Estado Nacional)	8.657,57 m ²
Parque de las Ciencias + apertura calle Soler (aprox.)	<u>13.000,00 m²</u>
Total superficie (aprox.)	21.657,57 m²

ANEXO III



ANEXO IV



Sr. Presidente:

La normativa sobre la ex Playa Ferroviaria Palermo se inicia en 2009 con la sanción de la Ley N° 3146, que aprueba un convenio entre Nación y Ciudad para la construcción de los edificios correspondientes al Ministerio de Ciencia y Tecnología de la Nación, el CONICET y otras agencias gubernamentales en los predios otrora ocupados por las Bodegas Santa Ana y Giol. Incluye la obligación de cumplir con el CPU 3.1.2: *“Proporción de terreno destinado a uso y utilidad pública”* (65% de la superficie total) pero no rezonifica el predio.

En 2011 se inicia una irregular obra en la zona delimitada por las Avdas. Juan B Justo, Santa Fe y calles Godoy Cruz y Paraguay en base a una, también irregular, concesión del Gobierno Nacional sobre ese sector y a permisos del Gobierno de la Ciudad que se contraponen con lo prescripto en el Código de Planeamiento Urbano. Es el centro comercial a cielo abierto "Distrito Arcos", cuyos patrocinantes se rigen por sus propias normas, como se puede apreciar en los planos "aprobados" por el GCBA.

A fines de 2012, se aprueba en la Legislatura Porteña la Ley N° 4477 que pretende "ordenar" las obras ya realizadas y normar el resto de la urbanización de la ex playa ferroviaria. Para ello fija objetivos irrealizables en el predio ocupado y ya construido por el CC "Distrito Arcos", no rezonifica el sector ocupado por el MinCyT y da lugar a la ocupación del resto de la superficie con una nueva urbanización.

Todo lo anterior desconocía al Proyecto Vecinal Lago Pacífico, que se presentara repetidamente en la Legislatura Porteña entre 2000 y 2008 planteando construir un gran parque público sobre toda la superficie de la ex playa, con servicios comunitarios en las edificaciones existentes. Todo ello cubriendo necesidades reclamadas unánimemente por los/as vecinos/as de la zona. Paralelamente, entre 2004 y 2016, se presentaron en la Legislatura Porteña varios proyectos proponiendo la rezonificación como Urbanización Parque -UP- de todas las playas ferroviarias. Pero nunca fueron tratados. Por el contrario, en 2012 se propuso y se aprobó con el voto de las dos primeras minorías, la urbanización de las tres playas ferroviarias más importantes de la Ciudad: Palermo, Caballito y Liniers. Y eso, ante las urgentes necesidades de espacios verde públicos.

Puntualizando en el caso de Caballito, es necesario mencionar que en los últimos veinte años se han perdido grandes superficies de terreno absorbente debido a la construcción indiscriminada, la cementación de las plazas y el retiro del adoquinado en varias de sus calles, convirtiéndolo en el segundo barrio con mayor crecimiento edilicio e insuficientes espacios verdes. Esto repercute en la calidad de vida, generando problemas de salud y perjudicando a la economía por las crecientes fallencias en infraestructura de servicios públicos, la contaminación ambiental, el déficit de vacantes educativas, las dificultades en el transporte, entre otras.

A su vez, Caballito presenta un amplio predominio de edificios de departamentos por sobre las casas como tipo de vivienda, lo que implica una escasa o nula disponibilidad de espacios verdes asociados para el disfrute de sus habitantes. Los dos parques -Rivadavia y Centenario- y las plazas Irlanda, Primera Junta, Amadeo Sabattini, Crisólogo Larralde, Giordano Bruno, del Caballito y Dr. René Favalaro resultan insuficientes para su población.

Por estos motivos es que rechazamos que la Playa Ferroviaria de Caballito sea destinada a la construcción de nuevos emprendimientos inmobiliarios como los que fomenta el Distrito "Nuevo Caballito" en una zona ya saturada y proponemos e impulsamos su rezonificación como Urbanización Parque (UP) para que en ella se construya un gran parque público de acceso libre y gratuito, configurando un espacio para actividades culturales, educativas y deportivas que satisfagan las ne-

cesidades de los distintos sectores y edades de la población, en un marco de conservación y reafirmación de la cultura y la identidad barrial.

La propuesta de un nuevo parque público en dicha Playa Ferroviaria es el fruto de un proceso de participación democrática vecinal que viene desarrollándose desde hace más de diez años y que en 2014 se cristalizó en un proyecto diseñado por el arquitecto Rubén Kavanagh en base a los aportes de organizaciones como el Encuentro en Defensa del Espacio Público, parroquias, la comunidad educativa de la zona, SOS Caballito, socios del Club Ferro Carril Oeste, la Asociación de Comerciantes y Vecinos de la Av. Gaona y Adyacencias, la CTA Autónoma Regional Centro, la Estación de los Deseos, Protocomuna Caballito, la Cámara de Comercio, Industria, Profesionales y Vecinos de Caballito, entre muchas otras. Su objetivo es proteger sus superficies absorbentes de la especulación inmobiliaria y poder acceder libre y gratuitamente a bienes públicos que contribuyan al desarrollo de una mejor salud física, mental y social, tal como lo recomienda la OMS desde 1948. Al mismo tiempo, este nuevo parque integraría el Corredor Verde del Oeste, iniciativa incluida en el Plano Urbano Ambiental que contempla un continuo de parques junto a la traza del FC Sarmiento, beneficiando a Balvanera, Almagro, Caballito, Flores, Floresta, Villa Luro dentro de la Ciudad de Buenos Aires, y continuando hasta Morón en la provincia de Buenos Aires.

El nuevo “Parque Caballito” se extendería rodeando la traza del Ferrocarril, entre la Av. Avellaneda y las calles García Lorca, Donato Álvarez y Yerbal, con una superficie estimada de 178.000m². Albergaría diversas áreas para actividades culturales, deportivas y de recreación, en espacios abiertos y en los galpones ferroviarios que se recuperen. Se plantea la integración futura de las plazas vecinas Giordano Bruno, del Caballito y Dr. René Favaloro. También contendría en su interior al Patio de los Lecheros, situado en la entrada de la Playa Ferroviaria por la calle Bacacay y protegido desde 1998 como Área de Protección Histórica; diversas construcciones -casa de De La Riestra, tanque de agua, balanza de piso, pórticos de acceso, oficinas administrativas- que datan del siglo XIX e inicios del XX; y la Estación de los Deseos, un galpón recuperado de 1200 m² que tiene como objetivo la incubación de actividades artísticas, culturales y sociales, que buscan construir y preservar la memoria colectiva del barrio.

Es útil recordar que Caballito cuenta con una historia coherente de lucha por defender su playa ferroviaria y por conquistar más superficies verdes, sirviendo dos ejemplos como muestra. El primero es la intensa lucha de la Asociación Vecinal Caballito Oeste que, acompañada por la Asamblea Permanente por los Espacios Verdes Urbanos (APEVU) y legisladores porteños de diversos partidos políticos, logró en septiembre de 1994 que se clausuraran y erradicaran definitivamente las empresas hormigoneras que funcionaban ilegalmente dentro de la playa, contaminando gravemente el barrio. El otro es la recuperación de casi una hectárea de tierra ferroviaria por parte de la Asociación Vecinal Plaza Giordano Bruno, la cual en conjunto con la Asociación Amigos del Parque Rivadavia, Voluntarios de Parque Centenario y Amigos del Lago de Palermo, lograrían que el predio fuese rezonificado como Urbanización Parque (UP) en 1999 y transformado en una plaza pública, inaugurada oficialmente en julio de 2000.

Previamente, en abril del mismo año, el Jefe de Gobierno Enrique Olivera había firmado la transferencia de los primeros terrenos desafectados del uso ferroviario a la Ciudad de Buenos Aires. Nueve hectáreas que se destinarían a parque público pertenecientes a la playa de maniobras del ex Ferrocarril Sarmiento, en cercanías de la Estación Caballito. Los vecinos de la zona, encabezados por las entidades pertenecientes a la APEVU y a la Red Social de Almagro-Caballito, habían iniciado tiempo atrás las gestiones para recuperar la totalidad de la superficie del predio.

Avanzando hacia un plano más general, debemos profundizar en el Plan Urbano Ambiental mencionado anteriormente, aprobado en 2008 a través de la Ley N° 2.930 y el cual es la ley marco a la que debe ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas de la ciudad, teniendo como objetivo el “constituirse en el soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, como política de Estado, a partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, tal que dé respuesta acabada al derecho a la Ciudad para todos sus habitantes”.

Partiendo de un diagnóstico donde se reconoce la insuficiencia de espacios verdes existentes y su desigual distribución geográfica, en su Art. N° 9 establece como objetivo “el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público y de la circulación, de los parques, plazas y paseos y de las áreas de calidad patrimonial, a fin de dar lugar a funciones vitales como las de encuentro relax, confort y socialización”. Para ello, promueve la incorporación de nuevos parques, plazas, plazoletas y patios de juego “por reconversión de predios fiscales; compra, expropiación, canje o convenio de uso de predios privados”. En esta línea, impulsa la conformación del Corredor Verde del Oeste destinando a uso público las playas ferroviarias de Liniers y Caballito y los espacios que resulten del soterramiento del ferrocarril Sarmiento. Por último, define la necesidad de garantizar la presencia de pulmones verdes dentro de la trama más densa y alejada de la costa. Un nuevo pulmón verde de acceso público en la playa ferroviaria de Liniers es el reclamo que desde más de 20 años hacen diversas organizaciones vecinales, el cual traería beneficios para la calidad de vida de miles de personas, no sólo a escala barrial sino metropolitana. A su vez, de esta manera podría preservarse una parte de la historia viva del Ferrocarril Oeste de Buenos Aires, el primer ferrocarril argentino.

Queda claro que las playas ferroviarias son la reserva de tierra más importante que tiene la ciudad para revertir la carencia de espacios verdes, contrarrestando el avance de las áreas cementadas como consecuencia de la especulación inmobiliaria. Los espacios públicos recuperados en Caballito son la demostración de que es posible transformarlas en plazas y parques públicos siguiendo los lineamientos del Plan Urbano Ambiental. Por eso es que reivindicamos la necesidad de derogar la Ley N° 4.477 y destinar las tierras afectadas por la misma en Palermo, Liniers y Caballito para superficies verdes públicas. Los reclamos y propuestas vecinales dan cuenta de esto.