



**PROYECTO DE LEY**

**LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES  
SANCIONA CON FUERZA DE LEY**

Artículo 1°.- Desaféctese del Distrito de Zonificación R2all al inmueble delimitado por el Polígono A-B-H-E-F-G-A correspondiente a la Fracción J de la Manzana 39B de la Circunscripción 5, Sección 57 (Plano de Mensura Particular con fraccionamiento M-7-80).

Artículo 2°.- Desaféctese del Distrito de Zonificación Urbanización Determinada (U) N° a designar, denominado "Nuevo Caballito", al área delimitada 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.

Artículo 3°.- Aféctese el inmueble identificado en el artículo 1 y la ex Playa de Maniobras Caballito del Ferrocarril Gral. Sarmiento conforme los límites del artículo 2, al Distrito de Urbanización Parque (UP).

Artículo 4°.- Encomiéndese al Poder Ejecutivo la correspondiente modificación del Código Planeamiento Urbano y la adecuación de las planchetas de zonificación respectivas.

Artículo 5°.- Declárese de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble identificado como Polígono A-B-H-E-F-G-A correspondiente a la Fracción J de la Manzana 39B de la Circunscripción 5, Sección 57.

Artículo 6°.- La determinación del precio del inmueble sujeto a expropiación se realizará de acuerdo a la tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, conforme lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 238.

Artículo 7°.- El inmueble expropiado será transformado en un espacio verde que se integrará a un parque de carácter público y acceso libre, a desarrollarse en el conjunto de los terrenos de la ex Playa de Maniobras Caballito del Ferrocarril Gral. Sarmiento.

Artículo 8°.- A los efectos del diseño del parque se convocará a un concurso público de proyectos, que deberá ajustarse a las siguientes pautas:



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

- a) mayoría de zonas parqueadas;
- b) recuperación y preservación de las construcciones de valor patrimonial con destino a usos culturales;
- c) inclusión de sectores dedicados a la práctica de deportes;
- d) diseño de circuitos para la realización de caminatas y running;
- e) instalación de áreas de juegos infantiles;
- f) incorporación de espacios de encuentro y disfrute colectivo;
- g) colocación de sanitarios y bebederos públicos.

Artículo 9°.- Ordénese al Poder Ejecutivo la realización de las gestiones pertinentes ante el Estado Nacional, para hacer efectiva la transferencia definitiva del dominio de esos terrenos a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 10°.- La definición del nombre del parque se realizará a través de mecanismos de consulta a la ciudadanía y para su gestión se invitará a participar a las organizaciones barriales.

Artículo 11°.- El Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires realizará un relevamiento de las personas y grupos familiares que habitan la ex Playa de Maniobras Caballito del Ferrocarril Gral. Sarmiento y deberá proceder a su reubicación a través de los distintos programas habitacionales que ejecuta.

Artículo 12°.- Los gastos que demande el cumplimiento de esta ley se imputarán a las correspondientes partidas presupuestarias.

Artículo 13°.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los artículo 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**Roy Cortina**  
Diputado de la Ciudad de Buenos Aires



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

## **FUNDAMENTOS**

Señor Presidente:

El presente proyecto tiene por objeto avanzar en la recuperación de la ex Playa de Maniobras Caballito y el terreno ubicado en la Av. Avellaneda, entre las calles Olegario Andrade y Fragata Presidente Sarmiento, a efectos desarrollar un parque de carácter público y superar la situación de marcado deterioro en la que hoy se encuentra esa zona.

La tenencia precaria de la Playa de Maniobras había sido otorgada a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a través de un convenio celebrado el año 2000, entre las autoridades locales y el Ente Nacional de Administración de Bienes Ferroviarios, a fin de su parquización y utilización como espacio público.

Sin embargo, nunca se lograron mayores avances en ese sentido y el área en cuestión se mantuvo zonificada como Urbanización Futura hasta que a fines de 2012, desconociendo esos valiosos antecedentes, se aprobó la Ley 4.447 que los afectó al desarrollo del emprendimiento denominado “Nuevo Caballito”, centrado en la construcción de edificios de vivienda colectiva.

Casi simultáneamente, el Poder Ejecutivo Nacional dictó el Decreto 1723/2012 que declaró a estos terrenos innecesarios para la prestación de los servicios ferroviarios y los transfirió a la ANSeS para que disponga de ellos, través de una sociedad anónima, en el marco de la realización de distintos proyectos inmobiliarios.

Todo ese devenir terminó constituyendo un grave retroceso para la autonomía de la Ciudad de Buenos Aires que, en la práctica y producto de la política impulsada por el ex Gobierno Nacional con la complicidad de las autoridades locales, dejó de lado sus necesidades estratégicas para poner en cabeza de un ente societario de naturaleza privada, la capacidad de tomar de decisiones trascendentes para una porción neurálgica de su territorio.

La historia del otro predio al que se refiere nuestro proyecto no es mucho más alentadora. El mismo fue adquirido por la empresa IRSA hacia fines de la década del '90, a través de un controvertido proceso, con el fin último de construir un centro comercial en ese espacio, obstaculizado por su actual afectación como distrito residencial.

Desde hace algunos años, el Poder Ejecutivo porteño viene impulsando la iniciativa de cambiar la zonificación del predio con la vista puesta en destrabar la instalación de este shopping en el corazón del barrio de Caballito, sin haber alcanzado hasta ahora, los consensos parlamentarios necesarios para su aprobación.

La propuesta oficial ha sido fuertemente resistida por las consecuencias negativas que puede tener en la actividad de los pequeños y medianos comercios de la zona, susceptible de medirse en la caída de los niveles de ventas y el cierre de establecimientos que necesariamente conlleva a la pérdida de empleos.

También ha sido cuestionada porque no tiene en cuenta el impacto negativo que un emprendimiento de estas características puede generar en el



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

entramado urbano de uno de los barrios más densamente poblados de la Ciudad de Buenos Aires.

De hecho, un dato de público conocimiento que tampoco se tuvo en cuenta a la hora de autorizar nuevas torres en la ex Playa de Maniobras, es que los servicios de Caballito están al borde del colapso producto de problemas vinculados a la construcción en exceso.

Por ejemplo, el relevamiento que AYSA realizó el año 2007, a solicitud de las autoridades porteñas, arrojó que la capacidad de las cañerías de este barrio se encontraba disminuida entre un sesenta y ochenta por ciento, resultando incapaces de soportar la demanda global inmediata.

Desde entonces, no se han ejecutado obras que hayan cambiado significativamente esa situación y tampoco puede considerarse casual que Caballito siempre aparezca entre los barrios más afectados por los cortes de suministro eléctrico que se repiten, sobre todo en épocas estivales.

Con la misma lógica, no se ha evaluado cómo el aumento exponencial de automóviles que traería aparejada la presencia de este centro comercial, podría incrementar la contaminación ambiental y afectar el tráfico de una avenida que ya es altamente transitada y a través de calles que no cuentan con la infraestructura vial necesaria para soportarlo.

A todo eso se suma como agravante que, tanto la idea de avanzar en un “Nuevo Caballito” como la de levantar el shopping, ignoran lisa y llanamente la enorme necesidad de espacios verdes que padece nuestro distrito, en general y en particular, Caballito.

Dentro los márgenes de este barrio se encuentran emplazados el Parque Rivadavia y el Parque Centenario, además de cinco plazas y ocho plazoletas que, sin embargo, no impiden que se ubique entre los que registran la menor cantidad de espacios verdes en relación a su población.

Según datos oficiales<sup>1</sup>, en la Comuna 6 apenas hay 1,5 metros cuadrados por habitante, una cifra que está muy por debajo de los estándares establecidos por la Organización Mundial de la Salud para garantizar un entorno urbano saludable.

Es que teniendo en cuenta factores que hacen a la importancia de los espacios verdes en el cuidado del ambiente, la mitigación de la contaminación, su enorme valor estético y su rol trascendente como puntos de encuentro y esparcimiento de la ciudadanía, ese organismo recomienda un mínimo de entre diez y quince metros cuadrados por habitante.

Frente a este escenario y recogiendo la inquietud de numerosos vecinos y organizaciones de Caballito que siguen de cerca el destino de estos dos predios, es que venimos a proponer un cambio de zonificación que los afecte como Distrito de Urbanización Parque.

---

<sup>1</sup>Anuario Estadístico de la Ciudad de Buenos Aires - 2014.



*Legislatura de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires*

En el mismo sentido, instamos al Poder Ejecutivo a que gestione el traspaso definitivo de las tierras ferroviarias al ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y promovemos la expropiación del bien que pertenece a IRSA, para poder finalmente emplazar allí un parque de carácter público que se identifique con un nombre que surja de mecanismos de consulta a la ciudadanía e involucre en su gestión a las organizaciones barriales.

Para el diseño de ese espacio verde, impulsamos un llamado a concurso público ajustado a pautas expresamente establecidas entre las que se destacan que la mayoría de las zonas sean parquizadas, que se preserven las construcciones de valor patrimonial con destino a usos culturales y que se prevean sectores para la práctica de deportes, la instalación de juegos infantiles y la incorporación de espacios de encuentro y disfrute colectivo.

En las antípodas de la concepción oficial que reduce e identifica al desarrollo urbano con los negocios inmobiliarios, consideramos que nuestra propuesta se adecúa a las directivas del Plan Urbano Ambiental aprobado a través de la Ley 2.930, en la medida que abona la concepción de una ciudad saludable donde estén aseguradas la calidad ambiental y la sostenibilidad.

De la misma manera, se endereza al logro del objetivo previsto en el artículo 9 de esa misma norma, que habla de incrementar, recuperar y mejorar el espacio público, en general y en particular, los parques y plazas, *“a fin de dar lugar a funciones vitales como las de encuentro, relax, confort y socialización, asegurando a todos los habitantes el derecho a su uso, y de otorgar identidad a las distintas zonas de la Ciudad.”*

Por eso y por las demás razones expuestas es, Señor Presidente, que solicitamos su pronto tratamiento y aprobación conforme el procedimiento de doble lectura previsto constitucionalmente.

**Roy Cortina**  
Diputado de la Ciudad de Buenos Aires