

## PROYECTO DE LEY

### DEL PARCELAMIENTO

**Artículo 1°.-** Apruébase la adecuación parcelaria de la Manzana 013E, Sección 61, Circunscripción 15, a partir del englobamiento de las parcelas 001a, 006a, 009a y 011<sup>a</sup> en una única área construible, rectificando la totalidad de la superficie parcelaria privada al sur de esta Manzana, sobre el eje de la calle Zaballa.

La adecuación tiene por finalidad redefinir la subdivisión de lotes y el registro catastral de la Manzana 013E, Sección 61, Circunscripción 15, optimizando las condiciones de asoleamiento de la Parcela 005, su aprovechamiento y función como espacio verde público y parte de un corredor biológico urbano mayor.

La redefinición parcelaria y catastral seguirá el diseño esquemático indicado en los planos incorporados a la presente como Anexo I, asimilando la Parcela 005 como Fracción A y el resultado del englobamiento de las restantes parcelas de la Manzana en cuestión como Fracción B.

Así mismo, la adecuación catastral debe seguir los siguientes lineamientos:

- Los nuevos límites catastrales deben **respetar los árboles** existentes, evitando su remoción.
- El englobamiento de las parcelas en una única área construible, debe replicar la superficie de las parcelas existentes.
- Se incluirá una vía de circulación de borde, de carácter exclusivamente peatonal y de bicicletas, restringiendo absolutamente el tránsito motorizado entre las parcelas construibles y el parque.

### DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

#### Constructibilidad y usos

**Artículo 2°.-** Desaféctese la Parcela 05, Manzana 013E, Sección 61, Circunscripción 15, del **Distrito E4- 106 Higiene Urbana - Base Primaria de Recolección de RSU**, y suprimase la Plancheta N°11 del punto 5) 106 del parágrafo 5.4.3.4 Distrito E4 - equipamiento Especial del Código de Planeamiento Urbano.

**Artículo 3°.-** Desaféctese la Manzana 013E, Sección 61, Circunscripción 15, del Distrito de Zonificación Urbanización Especial 26, del Código Urbanístico.

**Artículo 4°.-** Aféctese al polígono indicado como Fracción B en el Anexo I, área sur de la Manzana 013E, Sección 61, Circunscripción 15, como Distrito de Zonificación “**Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1**” -U.S.A.B. 1- y como “**Área de Mixtura de Usos 3**”, manteniendo los mismos parámetros y lineamientos asignados por el Código Urbanístico al entorno barrial.

La Fracción B se conforma como resultado del englobamiento de las parcelas construibles de la Manzana 013E, área delimitada por la Av. Chorroarín, calle Joaquín Zabala, Av. De Los Constituyentes, y calle peatonal a definir de forma paralela en el deslinde de las parcelas generadas en el Artículo 1 de la presente.

Las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja son las áreas de la ciudad de alturas menores, adecuadas para el desarrollo principalmente de actividades residenciales. La edificabilidad máxima se corresponde con una Altura Máxima de nueve (9) metros con una altura de Planta Baja mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60 mt).

### **DEL PARQUE “LA ISLA DE LA PATERNAL”**

**Artículo 5°.-** Aféctese al polígono indicado como Fracción A en el Anexo I, área norte de la Manzana 013E, Sección 61, Circunscripción 15, como Distrito de Zonificación **Unidad Parque -UP-** del Código Urbanístico.

La Fracción A se conforma como Área Verde Pública, delimitada por la Av. Chorroarín, calle Gutenberg, Av. De Los Constituyentes, y calle peatonal a definir de forma paralela en el deslinde de las parcelas generadas en el Artículo 1 de la presente.

**Artículo 6°.-** Declárase al área UP - "Parque de la Isla" como Unidad Ambiental, Educativa, Productiva, Cultural y de Gestión, considerando el entorno inmediato como parte integrante del ecosistema o Pulmón Verde de la Comuna 15.

**Artículo 7°.-** Se constituye la Mesa de Trabajo y Consenso (MTC) del Parque de La Isla, como instancia de participación abierta y pública ad honorem, para el diseño y la gestión del Plan de Manejo del Parque y entorno público. Su funcionamiento será reglamentado por la misma MTC, a partir de sistemas de toma de decisión por consenso y asegurando la participación vecinal.

**Artículo 8°.-** La MTC del Parque de la Isla se integra por:

- a. Un/a administrador/a designado por el Ministerio de Ambiente y Espacio Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- b. Los/as miembros de la Junta Comunal de la Comuna 15.
- c. Las personas, grupos, organizaciones inscriptas en los Consejos Consultivos Comunales de la Comuna 15; y que expresen voluntad y/o vínculo en el interés público de la gestión del parque.
- d. Personas que viven y/o trabajan en el barrio de La Paternal y que expresen voluntad y/o vínculo en el interés público de la gestión del parque.

### **DEL DISEÑO DEL PARQUE y del ENTORNO URBANO**

**Artículo 9°.-** La Mesa de Trabajo y Consenso (MTC) tendrá a cargo la definición de un Plan de Manejo y el diseño de un proyecto para el Parque de la Isla y el entorno público inmediato, considerando las numerosas posibilidades de integración del espacio público y las vías de circulación de su entorno, a fin de mejorar las condiciones de movilidad, aprovechamiento del espacio verde público y asegurando el resguardo de las condiciones ambientales particulares del pulmón verde urbano.

Así mismo, el Plan de Manejo y el diseño de un proyecto para el Parque de la Isla, deberá seguir los siguientes parámetros:

a) Sobre el Parque propiamente dicho

- El parque debe incluir, al menos un 80% de especies de flora autóctona Rioplatense, a fin de remediar el impacto negativo de las construcciones y la disminución de biodiversidad local.
- Evaluar alternativas para aumentar la superficie vegetada y garantizar suelo absorbente - en contacto con el centro de la tierra-, en torno al 90% de la superficie pública, para paliar el impacto de las construcciones.
- Incorporar líneas y áreas de arbolado, principalmente en torno a las construcciones y nuevos usos habilitados, garantizando áreas de sombra y como elemento de amortiguación frente a la contaminación e impactos derivados de la inclusión de edificaciones dentro del parque (impacto sonoro derivado de las actividades, de las edificaciones y los materiales, de la nueva dinámica y su irrupción en el paisaje).
- Incluir desniveles en el espacio verde, generando ámbitos con propuestas alternativas de disfrute y de diseño del paisaje, tales como equipamientos livianos y mobiliario para el desarrollo de actividades deportivas y culturales (nueva fuente de agua, anfiteatro verde, sectores para juego de fútbol, etc).
- Considerar un tratamiento de las vías de circulación como espacio absorbente, a partir de la utilización de materiales permeables como el adoquinado o senderos de tierra.

b) Sobre el entorno urbano inmediato

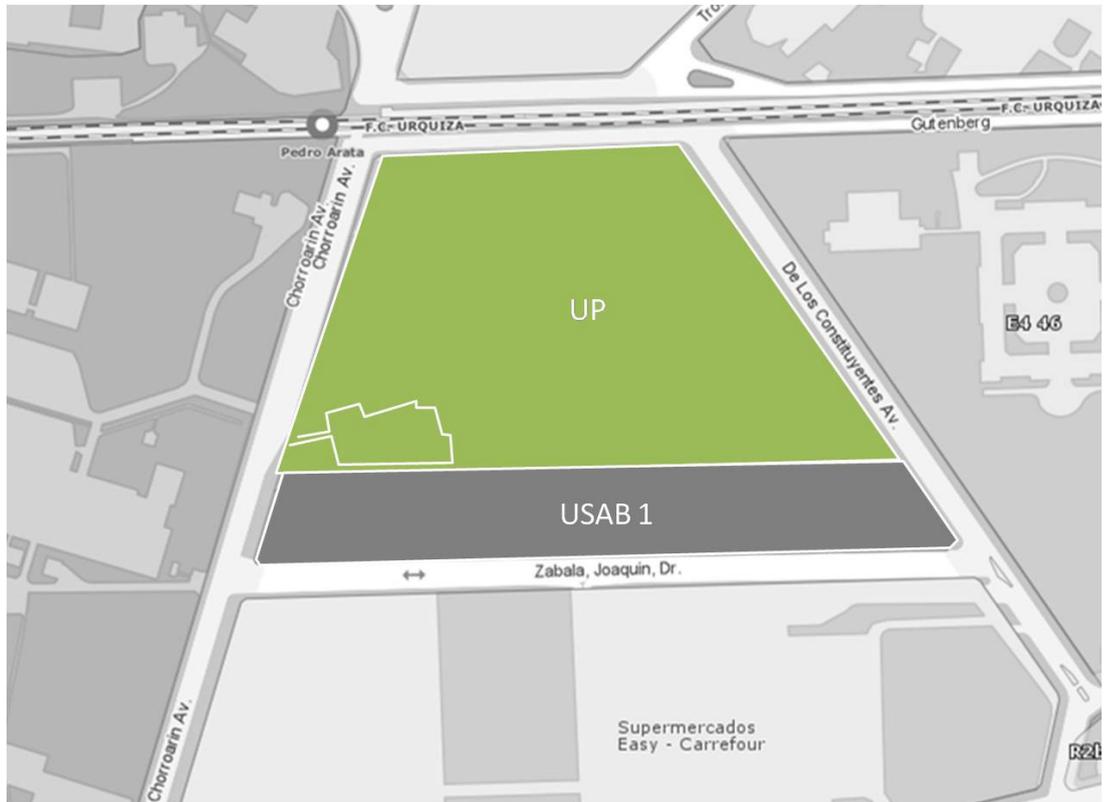
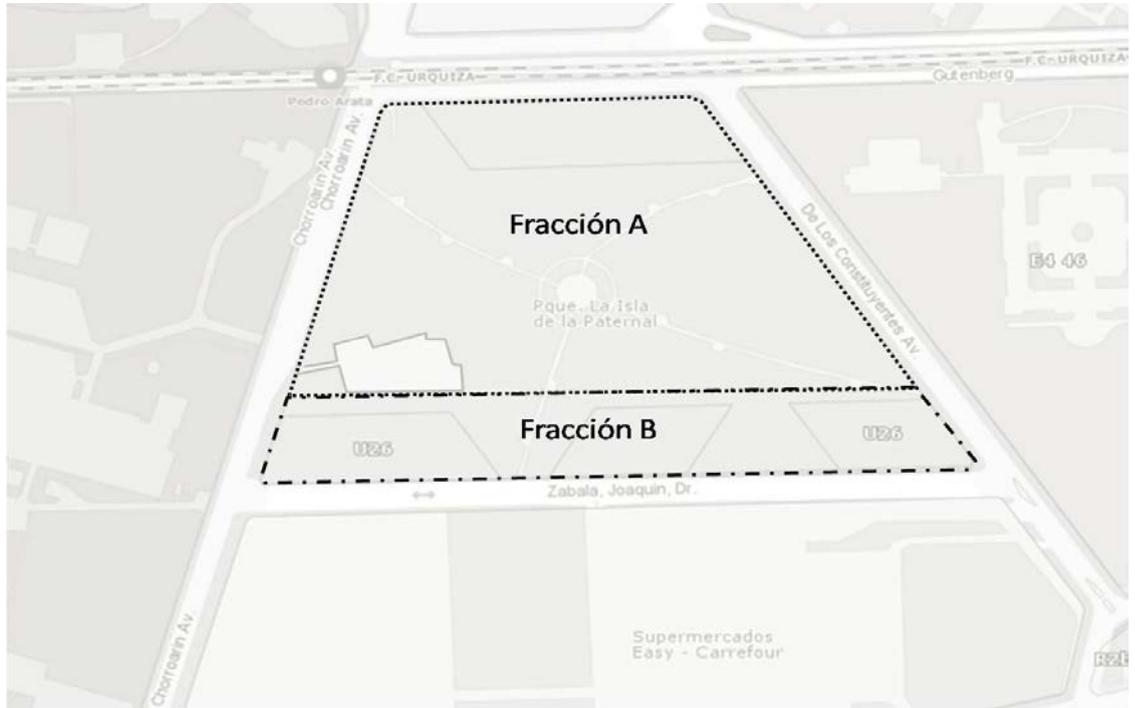
- Mejorar los accesos y áreas de circulación entorno al Parque, definiendo bordes permeables y senderos accesibles.
- Evaluar alternativas de diseño para incluir puentes peatonales o vías exclusivas que mejoren las condiciones de circulación peatonal y en bicicleta entre los barrios de La Paternal y Parque Chas y con el predio de Agronomía (sorteando la barreras físicas dadas por las vías del ferrocarril y el paredón del Garrigós).
- Poner en valor los espacios públicos del entorno, incluyendo equipamiento urbano que habilite nuevas propuestas para su

aprovechamiento: circuito para correr, pista de skate, mesas de ajedrez, cancha de bochas, Unidad primeros auxilios, baños públicos, bebederos.

**Artículo 10°.-** Encomiéndose al Ejecutivo de la Ciudad realizar las tareas de mensura, adecuación de los registros, planos de Catastro, Mensura y Subdivisión, lo que corresponda en el texto y planos del Código Urbanístico, así como todo otro procedimientos que requiera el cumplimiento de lo establecido por la presente Ley, en un **plazo menor a 6 meses** desde su aprobación.

Art. °.- Comuníquese, etc.

# Anexo I



## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Somos un grupo de vecinos que nos organizamos como *Colectivo de la Isla de la Paternal*. Muchos de los integrantes del colectivo somos vecinos que hace más de 15 años impulsamos acciones para proteger la única plaza de nuestro barrio y hoy luchamos por #NoaLasTorresEnLaIslaDeLaPaternal.

Ponemos a consideración este proyecto de Ley, discutido y elaborado por los vecinos y organizaciones con presencia en el área, a fin de que sean evaluadas alternativas posibles para un desarrollo del sector en El Parque La Isla de La Paternal y su entorno, sobre la base de los intereses colectivos por sobre los individuales.

**No acordamos con el PROYECTO de Ley N° 3147-J-2018**, aprobado inicialmente por la Legislatura el día 07 de diciembre de 2018, por el cual se busca aprobar un Convenio entre el Gobierno de la Ciudad y los propietarios de 4 terrenos localizados dentro del Parque. Es importante destacar que la Ley se aprobó de forma inicial con el apoyo en soledad de los legisladores oficialistas.

Es en este marco que esperamos sea valorado nuestro proyecto de ley y la legitimidad del reclamo de revisar los lineamientos urbanísticos para el desarrollo del área que el Ejecutivo plantea en el convenio. Contamos con el apoyo de más de 4.000 vecinos que quieren seguir disfrutando del Parque sin torres (adjuntamos a esta presentación el listado de firmas).

Si bien consideramos que el Parque **debería mantenerse libre de toda construcción, exigimos que** de construirse cualquier tipo de edificación, resulta indispensable que sean completamente resignificadas la distribución parcelaria y la altura habilitada, y refrendada por el convenio que impulsa el Gobierno de la Ciudad, para aminorar el impacto que las mismas tendrán sobre el Parque.

### Sobre el Parcelamiento:

La distribución actual de las parcelas tiene un **diseño atípico** para la forma de organización parcelaria de la Ciudad. Atípico e **injustificado**, por su geometría de tipo trapecio genera una serie de espacios públicos remanentes de muy limitado aprovechamiento (dejando pasillo irregulares de espacio público entre las parcelas).

Este parcelamiento fue aprobado por la Ordenanza N°52.295 en el año 1997, habilitando el fraccionamiento del predio en 4 parcelas construibles, a su vez subdivididas en 11 lotes, absolutamente invasivos sobre el Parque. Los planos de mensura fueron configurados recién en el año 2006. En su momento los vecinos iniciamos acciones legales, y consideramos que el marco de un nuevo siglo, con los lineamientos del Plan Urbano Ambiental y la valoración actual de la preservación

ambiental urbana, deberían transformarse en una oportunidad de redefinir el desarrollo urbanístico del área con una mirada más amplia.

No sólo consideramos negativo el impacto que genera su configuración, sino también la **distribución dada** de forma que todo el espacio del parque queda intervenido por las parcelas construibles.

Se destaca particularmente el sector 1, situado al norte del predio, sobre Av. de Los Constituyentes (Fracción 061-Sección 013E-001a, Plano M-269-2006, lotes 001, 002, 003 y 004). El impacto de la construcción de 4 torres de 17 pisos en ese sector **anularía el asolamiento del parque durante gran parte del día** por su localización y orientación, generando un cono de sombra sobre el espacio público.

Dada la gravedad de esta restricción de luz y su impacto paisajístico, creemos imprescindible unificar la superficie construible en **un único sector**, generando una nueva manzana en el borde sur del predio, desarmando la actual estructura parcelaria tan invasiva sobre el Parque.

Se destaca que el reagrupamiento parcelario que proponemos implica adecuaciones catastrales y en las escrituras, procedimientos administrativos también requeridos por el convenio firmado entre el Ejecutivo y los propietarios (el cual supone modificaciones en los planos de Mensura N°268/06, 269/06, 270/06 y 271/06).

#### Sobre la Constructibilidad:

Poniendo en primera plana el impacto de las construcciones sobre el Parque, es claro que **la altura habilitada es otro elemento central a redefinir**. En este sentido, consideramos justo que se mantenga la constructibilidad y los usos habilitados para el entorno, considerando tanto el barrio de La Paternal como Parque Chas y Agronomía. En este sentido, impulsamos una rezonificación del sector como UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA BAJA, siguiendo los lineamientos del recientemente aprobado Código Urbanístico.

Apoyan este criterio la importancia de **mantener la morfología del barrio, respetando la ciudad existente y su paisaje**, definiendo el desarrollo del área en función de proteger su valor como pulmón verde central de la Ciudad.

Nos preocupa también que la construcción de las 11 torres que se pretende habilitar, podría generar **problemas de inundabilidad** en la zona (problemática que desconocíamos y tenemos desde la construcción del Carrefour). También nos preocupan posibles **colapsos de las redes de servicios públicos**, considerando que el barrio tiene cortes de luz permanentemente, así como otros **efectos derivados de los usos propuestos sobre la capacidad del sistema cloacal y pluvial**. Sería prudente definir pautas claras que eviten estos impactos para el barrio.

Finalmente, la altura de las edificaciones debe procurar no interrumpir la libre circulación del aire para favorecer **la dispersión del humo derivado de las cremaciones en el cementerio de la Chacarita**. Se debe asegurar que las nuevas edificaciones no generen un muro de retención que afecte tanto a las viviendas futuras como a las existentes. La altura de los nuevos edificios debe ser baja, como el resto del área.

Si bien no incluimos herramientas específicas en el Proyecto de Ley, veríamos con agrado que se incorporen instrumentos que habiliten políticas de vivienda social en los nuevos edificios, considerando el déficit habitacional de la Ciudad y el barrio.

## **PULMÓN VERDE**

Consideramos particularmente importante **el valor del área como pulmón verde**. En este sentido resaltamos que históricamente se proyectó como un Parque Central, para suplir las necesidades de espacio verde del área y la Ciudad en general.

Tanto la constructibilidad como el parcelamiento, implican un marco normativo para el desarrollo urbanístico del área que entendemos contradice los lineamientos establecidos por el Plan Urbano Ambiental y los estudios de diagnósticos (ambos documentos aprobados por la LEY N° 2.930/08 (Art.° 1, constituye el Plan Urbano Ambiental y en su Art. 2°.- Aprueba el Diagnóstico que diera origen).

El proyecto de un Parque Central fue considerado en los **documentos de diagnóstico del Plan Urbano Ambiental**: Programa 3.6.: Ordenamiento del Sector Noroeste - Subprograma 3.6.2: Ordenamiento del Área Chacarita - Agronomía – Paternal. También está considerado en el Art. 9 de la **Ley N°2.930 - Plan Urbano Ambiental**, en el inciso d) punto 5-a.- sobre crear sistemas verdes en la ciudad.

En los Lineamientos para el Plan Urbano Ambiental (Ley 71), se estableció la necesidad de crear otros sistemas verdes en el resto de la Ciudad, y específicamente para el área define: “a.- Articular los espacios de Agronomía, la “Isla” de La Paternal (Parque Warnes), Parque Los Andes y los usos públicos que se definan en la desafectación de las actuales playas ferroviarias de La Paternal y Federico Lacroze con forestación intensiva de la Av. Warnes y Jorge Newbery.”

El Parque de La Isla de La Paternal conforma una pieza central de articulación entre el predio de la Facultad de Agronomía y Veterinaria y el Cementerio de la Chacarita, conformando en su conjunto un **colchón de espacio arbolado** que se constituye como un **corredor biológico** (de un valor sólo comparable con las reservas y el Parque 3 de Febrero - Lagos de Palermo). Su contribución como espacio de reproducción de flora y fauna, obliga a tomar con seriedad la importancia del Parque de la Isla y su preservación como pieza central del corredor biológico.

También debe considerarse el impacto que las construcciones en altura pueden generar sobre la **Reserva de la Laguna**, un área de preservación de la biodiversidad

que se encuentra dentro del predio de las facultades de Agronomía y Veterinaria, lindera al Parque y a la Av. Chorroarín.

Destacamos asimismo la relevancia del proyecto del Corredor Verde de Integración Barrial – CIB Comuna 15 (aprobado por la Junta Comunal Comuna 15 en sus Actas N°7 - Junta Comunal 15 del 03/04/16 y Acta N°12 -Junta Comunal 15 del 15/06/16) Este proyecto destaca la necesidad de preservar el pulmón verde y desarrollar un proyecto integral de tratamiento del espacio público sobre el entorno de los grandes equipamientos y el Parque de la Isla, como corazón de la Comuna 15.

## **PROYECTO DE SECTOR - MESA PARTICIPATIVA**

En otro sentido, se observa que existen una **multiplicidad de acciones de Gobierno** de la Ciudad tendientes a generar transformaciones en el sector, **sin que se presente una propuesta urbana integral**, y sin que conste en documentos oficiales la existencia de un plan que articule la multiplicidad de proyectos que involucran el área. Esto deja poco claro cuál es el eje orientador de las intervenciones. En este sentido podrían enumerarse: la elevación de las vías del FFCC San Martín y la generación de nuevos espacios urbanos en los “bajo viaductos”, nuevos espacios verdes en los bordes del Cementerio de la Chacarita, adecuación de veredas entorno al predio de agronomía, y la densificación a partir del nuevo código urbanístico y su inclusión de las manzanas homogéneas. La aprobación de este convenio debería también enmarcarse en un plan general de sector, por la envergadura de las edificaciones que habilita y su impacto.

Preocupados por el futuro de nuestro barrio, sobre las transformaciones y cambios en las condiciones de vida en las que elegimos vivir, proponemos generar una mesa de trabajo para definir los lineamientos y los detalles de los proyectos a desarrollar, en un marco de diálogo, participación, debate y generación de consensos legítimos.

Creemos que esta coyuntura es una oportunidad para trabajar un **proyecto general para el Parque de la Isla y su entorno urbano**, caracterizado por los muros de grandes equipamientos, las vías de tren y espacios públicos descuidados.

Para garantizar un proyecto de calidad, consideramos imprescindible la participación real de los vecinos. Queremos un proyecto de y para los vecinos. Por eso impulsamos la **institucionalización de una mesa de trabajo**, como marco de un compromiso mutuo y cogestión sobre el diseño del proyecto, el seguimiento de las obras y su mantenimiento futuro. Tomamos como antecedentes los espacios generados por el Parque Avellaneda y en el Parque de la Estación.

Es necesario un mejoramiento general del espacio público y un reordenamiento de la circulación general del área, priorizando la circulación peatonal, estimulando el uso de la bicicleta, mejoras la comunicación entre los barrios de La Paternal, Parque Chas, Villa Ortúzar y Agronomía. Un proyecto de mejora del Parque debería integrar el espacio urbano público entorno a las vías, como posibilidades de ampliar las

posibilidades de disfrute de espacio público, desde la movilidad cotidiana de los vecinos entre los barrios de la Comuna, como la posibilidad de realizar paseos en espacios verdes de calidad, y desarrollar actividades de esparcimiento y recreación.

### **Observaciones sobre el proyecto impulsado por el ejecutivo**

Son numerosos los elementos por los cuales **rechazamos el PROYECTO de Ley N° 3147-J-2018**, aprobado inicialmente por la Legislatura el día 07 de diciembre de 2018, destacándose algunos puntos en particular.

Con respecto a la eliminación de la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos, incluida en el Art. 2 del Proyecto de Ley con aprobación inicial, valoramos la recuperación de este espacio como parte del parque, aunque nos inquieta cómo será el tratamiento de residuos reciclables. Vemos también con preocupación que esta eliminación favorece las condiciones para el desarrollo de las torres, que la posibilidad de construcción de esta planta de tratamiento ralentizaba.

Otro aspecto llamativo del Proyecto impulsado por el Ejecutivo radica en la **variedad de usos comerciales** que se pretenden habilitar en la planta baja de las nuevas edificaciones, bajo propuesta de generar mayor integración con el entorno. Si bien comprendemos que puede ser una alternativa frente a la división con rejas de edificios de tipo perímetro libre, volvemos a plantear que la mejor manera de generar una integración con el entorno es unificar la superficie construible en un único sector, generando una nueva manzana, desarmando la actual estructura parcelaria tan invasiva sobre el parque.

Finalmente, cuesta comprender por qué el Poder Ejecutivo **compromete plazos para la presentación de planos y la construcción de las torres** en el convenio. Si bien podemos entender que el proyecto trata de mejorar la normativa vigente (aprobada en 1997), no se ha fundamentado en las instancias de diálogo que mantuvimos, por qué consideran necesario que estas obras ocurran por lo menos parcialmente en 5 años o 15. No queremos edificaciones, y menos que menos en la parcela norte o sector 1, según el convenio. Valoramos que comprometa al propietario a dejar una servidumbre de paso escriturada a favor de la Ciudad, la inclusión de equipamiento, de libre circulación y la cesión de un 40% de la superficie del área privada como espacio verde, pero dudamos sobre la calidad del proyecto y condiciones de mantenimiento de esos nuevos espacios.

Por todo lo expuesto, pedimos al cuerpo legislativo el apoyo a este proyecto de Ley, destacando su valor como producto del debate y la organización vecinal.