

PROYECTO DE LEY

**INTEGRACIÓN EN LOS CONJUNTOS HABITACIONALES DE LA COMUNA
Nº8 DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES DE ESPACIOS
VERDES Y PARQUIZACIÓN DE USO PÚBLICO (UP)**

Artículo 1º - La presente ley tiene por objeto la puesta en valor y mantenimiento de los espacios verdes de acceso público de determinados conjuntos habitacionales de la Comuna Nº 8, tanto los individualizados en los Anexos I, II, III y IV como los sectores a definir según Artículos 12, 13 y 14 de la presente Ley, a fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 27 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 2º - Desaféctese en su totalidad de la zonificación U1 zona 6 del Código Urbanístico a la parcela 1E fracciones B, 2 y 5, a la parcela 1H fracciones D y 1, a la parcela 159D fracción 2 y a la parcela 159E fracción 24 ubicadas en la sección 78 circunscripción 1º y aféctese a las mismas a la zonificación UP.

Artículo 3º - Desaféctese parcialmente de la zonificación U1 zona 6 del Código Urbanístico, según polígono definido en Anexo I de la presente Ley, con deslinde al norte en las construcciones existentes del Centro Cívico del Barrio Piedrabuena, a la parcela 159D fracción 3, sección 78 circunscripción 1º y aféctese al polígono resultante a la zonificación UP.

Artículo 4º - Encomiéndese a la dependencia competente del Poder Ejecutivo la modificación de la plancheta nº 27 de Edificabilidad y Usos del Anexo IV del Código Urbanístico a fin de incorporar con sombreado verde las áreas UP definidas en los Artículos 2º y 3º de la presente Ley. Adáptese en correspondencia el plano 5.7.1) del Anexo III del Código Urbanístico.

Artículo 5º - Desaféctese en su totalidad de la zonificación U9 Sector A del Código Urbanístico a las parcelas 84C fracciones A y C ubicadas en la sección 64 circunscripción 1º y aféctese a las mismas a la zonificación UP.

Artículo 6º - Desaféctese parcialmente de la zonificación U9 Sector A del Código Urbanístico, según polígono definido en Anexo II de la presente Ley, con deslinde al noroeste en el alambrado existente, a la parcela 84A fracción A, sección 64 circunscripción 1º y aféctese al polígono resultante a la zonificación UP.

Artículo 7º - Encomiéndose a la dependencia competente del Poder Ejecutivo la modificación de la plancheta nº 28 de Edificabilidad y Usos del Anexo IV del Código Urbanístico a fin de incorporar con sombreado verde las áreas UP definidas en los Artículos 5º y 6º de la presente Ley. Adáptese en correspondencia el plano 5.7.9.c) del Anexo III del Código Urbanístico.

Artículo 8º - Desaféctese en su totalidad de la zonificación U9 Sector C del Código Urbanístico a las parcelas 99D fracción G y 99E fracción 6 ubicadas en la sección 64 circunscripción 1º y aféctese a las mismas a la zonificación UP.

Artículo 9º - Desaféctese parcialmente de la zonificación U9 Sector C del Código Urbanístico, según croquis en Anexo III de la presente Ley, a la parcela 99D fracción A sección 64 circunscripción 1º, con deslinde al sur en el alambrado perimetral de la Escuela EMEM13 DE1 “Manuel Mujica Láinez” y a la parcela 99E fracción 7 sección 64 circunscripción 1º; en el sector norte lindero a las calles Dellepiane y Mozart hasta la continuación virtual del borde norte de la parcela 99E fracción 6 y en el sector sur hasta el borde área parquizada y los edificios existentes. Aféctese a los polígonos resultantes a la zonificación UP.

Artículo 10 - Encomiéndose a la dependencia competente del Poder Ejecutivo la modificación de las planchetas nº 22 y 28 de Edificabilidad y Usos del Anexo IV del Código Urbanístico a fin de incorporar con sombreado verde las áreas UP definidas en los Artículos 8º y 9º de la presente Ley. Adáptese en correspondencia el plano 5.7.9.d) del Anexo III del Código Urbanístico.

Artículo 11 - Encomiéndose a la dependencia competente del Poder Ejecutivo la modificación de la plancheta nº 28 de Edificabilidad y Usos del Anexo IV del Código Urbanístico a fin de incorporar con sombreado verde las parcelas 45D, 45G, 45M y 45T de la sección 64 circunscripción 1º zonificadas como “Sector IV: Área UP” por la normativa de la U9 Sector E Del Anexo II del Código Urbanístico, según se indica en el Anexo IV de la presente Ley.

Artículo 12 - Facúltase al Poder Ejecutivo para que a través de las áreas competentes realice las gestiones y/o los actos que resulten necesarios a fin de suscribir convenios y/o cualquier otro instrumento público o privado con quienes revistan facultades suficientes para representar a los complejos habitacionales y/o consorcios de la U2c Barrio Soldati

I, la U9 sector B Barrio Cardenal Copello y la U6 Barrio General Savio para constituir servidumbres administrativas de paso, gratuitas y a perpetuidad a su favor sobre áreas libres de ocupación que permitan la configuración de espacios parqueizados de acceso público, y formalice la inscripción de los polígonos resultantes ante las autoridades registrales respectivas.

Los polígonos afectados a servidumbres en la U2c Barrio Soldati I, la U9 sector B Barrio Cardenal Copello y la U6 Barrio General Savio gozarán de tratamiento y mantenimiento idéntico a las áreas zonificadas como UP por la presente Ley, siendo obligación de la Ciudad de Buenos Aires su puesta en valor, mantenimiento, reparación y limpieza.

Artículo 13 - La definición de los polígonos a afectar a servidumbres según artículo 12, deberá contemplar la accesibilidad por parte de las prestatarias de servicios públicos a los puntos de control de las infraestructuras, a fin de posibilitar su mantenimiento, reparación y limpieza.

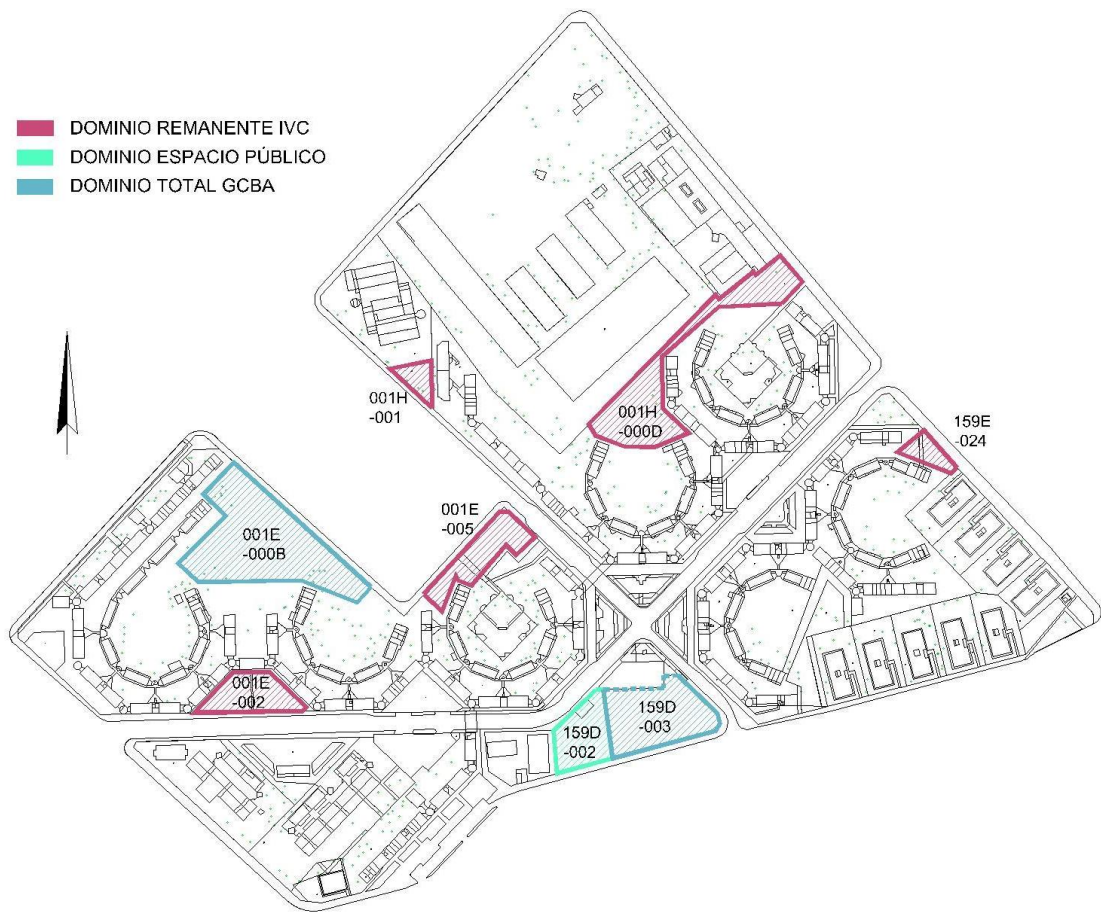
Artículo 14 - Una vez firmados los instrumentos citados en artículo 12º, Encomiéndese a la dependencia competente del Poder Ejecutivo la adaptación de las normativas particulares de la U2c Barrio Soldati, la U9 sector B Barrio Cardenal Copello y la U6 Barrio General Savio, creando en su estructura normativa nuevos sectores destinados a espacios parqueizados de acceso público, coincidentes en planos con los polígonos definitivos.

Artículo 15 - El Poder Ejecutivo, a través del organismo competente, en cumplimiento de las atribuciones conferidas legalmente, deberá ejecutar los actos tendientes a la planificación, diseño, formalización y ejecución de la puesta en valor de los espacio parqueizados de acceso público definidos en la presente Ley, y oportunamente transfiera a la Comuna N° 8 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires las misiones, funciones y responsabilidades primarias relativas al mantenimiento de los citados espacios verdes, en observancia con lo establecido en el artículo 128 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, y el artículo 10 de la Ley N° 1.777.

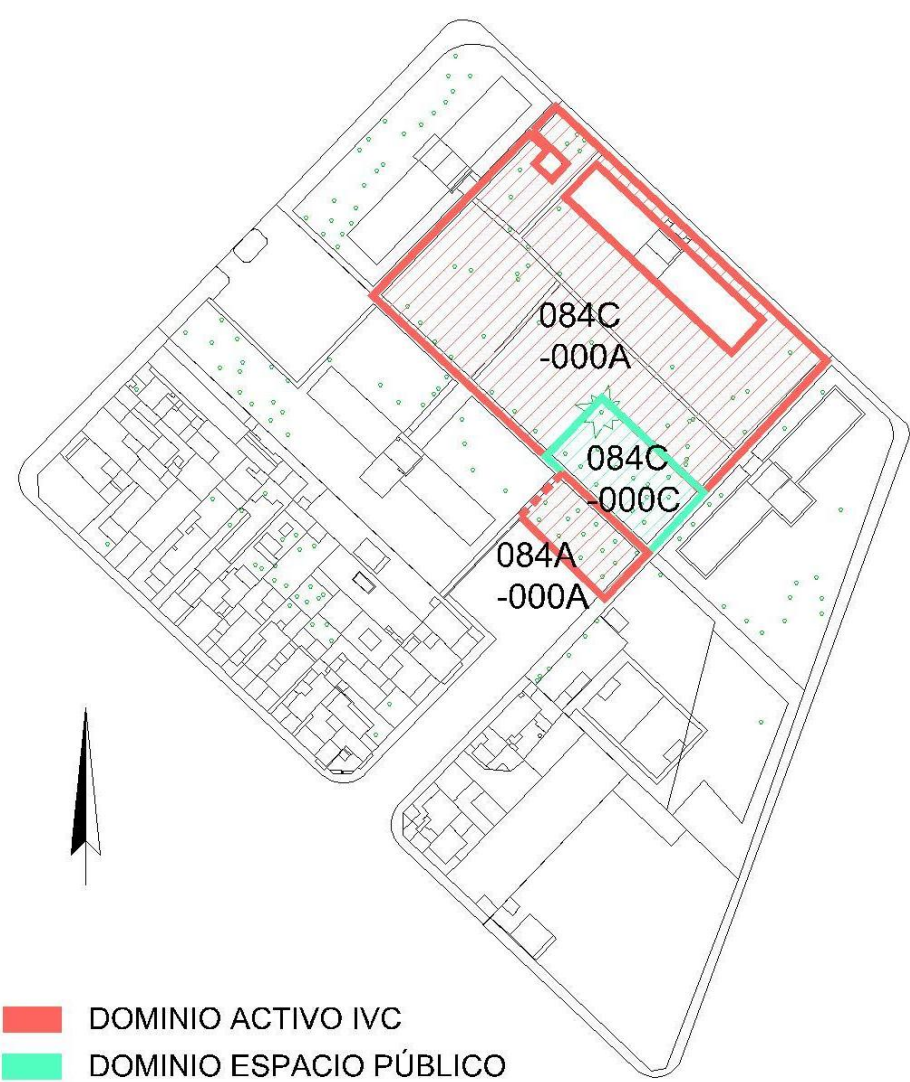
Artículo 16 - Comuníquese, etc.



Anexo I – U1, Barrio Comandante Luis PIEDRABUENA

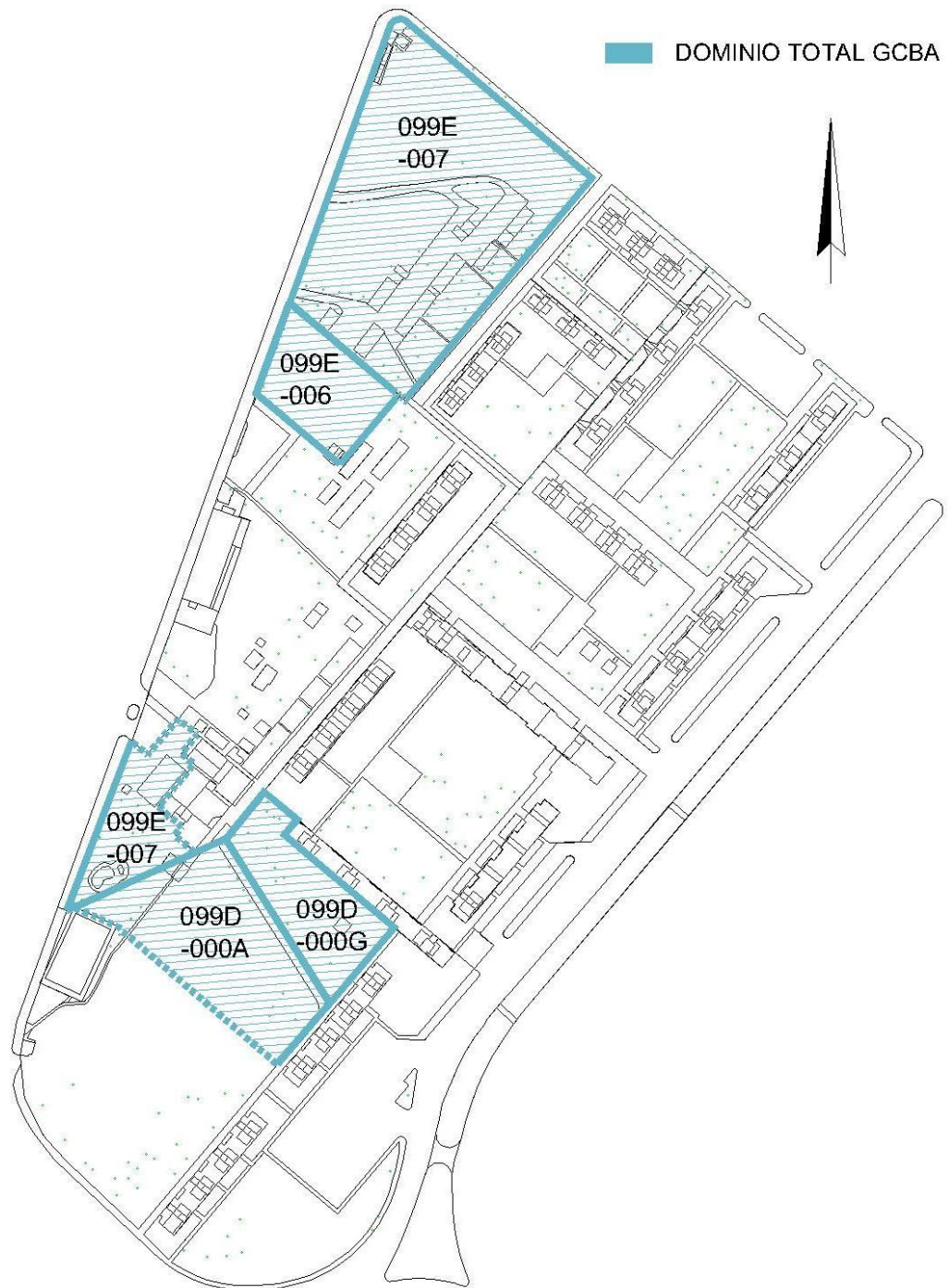


Anexo II – U9 Sector A, Barrio Juan José CASTRO





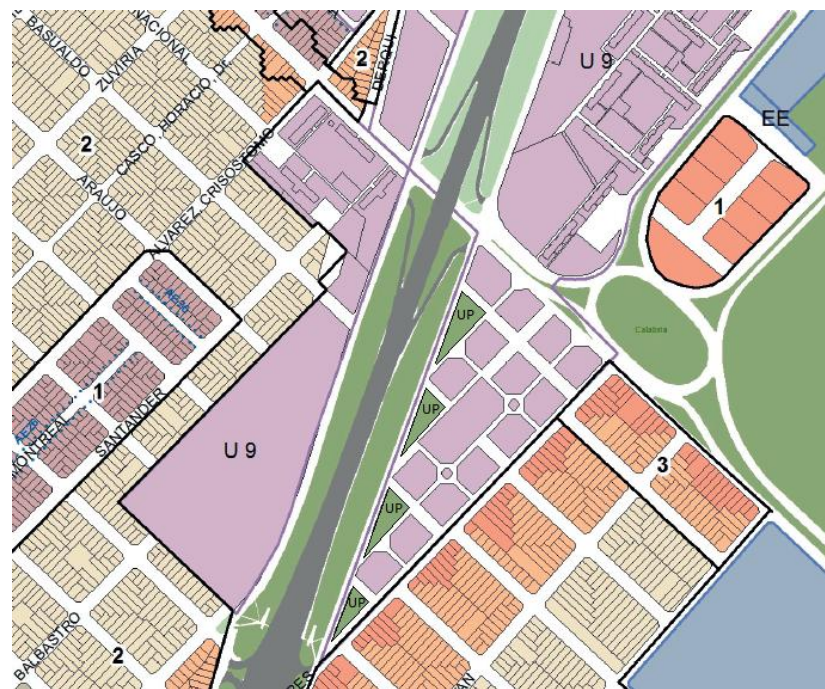
Anexo III – U9 Sector C, Barrio Juan José NÁGERA



Anexo IV - Modificación plancheta n°28 de áreas UP definidas por normativa del barrio SAMORÉ



Situación actual



Situación propuesta

FUNDAMENTOS

Señor Presidente,

El presente proyecto de Ley tiene como objeto promover la preservación e incremento de los espacios verdes en la Ciudad de Buenos Aires, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 27 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires.

En atención a ello, cabe destacar que nuestra Constitución local en su inciso 4 artículo 27 establece la obligación de la Ciudad de instituir una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrada a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, que contemple su inserción en el área metropolitana, promoviendo a esos efectos la preservación e incremento de los espacios verdes, las áreas forestadas y parquizadas, parques naturales y zonas de reserva ecológica, y la preservación de su diversidad biológica.

En concordancia con lo establecido en el precitado cuerpo normativo, por la Ley N° 2.930 se constituyó el “Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” (PUA), determinando en su artículo 9° que el PUA tiene entre sus objetivos 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, asegurando a todos los habitantes el derecho a su uso, y de otorgar identidad a las distintas zonas de la ciudad.

Con sustento en los antecedentes normativos reseñados, la propuesta legislativa se propicia la puesta en valor y mantenimiento de los espacios verdes de acceso público de determinados conjuntos habitacionales de la Comuna N° 8, tanto los individualizados en los Anexos I, II, III y IV como los sectores a definir según Artículos 12, 13 y 14 de la presente Ley, a fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 27 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires

En particular, el presente proyecto de Ley aborda la integración de los conjuntos habitacionales ubicados en los Barrios Piedrabuena, Castro, Nágera, Samoré, Copello y Soldati con los espacios verdes y parquizados de uso público.

Los referidos complejos habitacionales son fruto de la política estatal de generación de vivienda asequible llevada a cabo desde los años ‘60 hasta fines de los ‘80, bajo las ideas del movimiento moderno de proyecto global de los nuevos sectores de ciudad.

Resulta imprescindible puntualizar que el tratamiento normativo respecto de los citados Barrios se consolidó bajo la figura de la Urbanización Determinada Específica (U) a través de la incorporación de las leyes particulares al Código de Planeamiento Urbano sancionado en el año 1977, con la siguiente denominación en la norma particular, a saber: Barrio Piedrabuena se incluye dentro de la U1; Castro, Nágera, Samoré y Copello dentro de la U6; y la de Soldati dentro de la U2.

Al regular la categorización de los Barrios en los términos explicitados precedentemente, no fueron definidas en forma detallada las superficies libres de ocupación (su destino y forma), se suma a ello, la discrepancia entre las lógicas de estructura parcelaria de cada Barrio, como por ejemplo los Barrios Nágera y Copello que tienen similar superficie y cuenta el primero con treinta y un (31) parcelas, y el segundo con sólo una (1) parcela.

Otro aspecto central que resultó indispensable a los efectos de la elaboración y presentación de la iniciativa en examen, está dada por la situación dominial de los Barrios citados ya que, en ninguno de los casos se han firmado las escrituras traslativas de dominio del total de las unidades funcionales.

Como consecuencia de la actual situación dominial, el Instituto de Vivienda de la Ciudad mantiene a nivel registral el dominio sobre los bienes, teniendo en varios casos a su cargo el mantenimiento de los espacios libres, tarea que es asumida aunque no es de su incumbencia, teniendo en miras el bienestar general y desarrollo pleno de la ciudadanía.

La falta de claridad sobre la obligación de mantenimiento a futuro de los espacios libres impacta negativamente en los habitantes de los Barrios, ya que los desalienta a regularizar su situación dominial, por el temor a verse obligados a afrontar las cargas de mantenimiento de dichos espacios como las expensas ordinarias del consorcio, configurados espacialmente como de acceso público irrestricto.

La confluencia de las situaciones descriptas en los párrafos anteriores genera la falta de inversiones cualitativas, el paulatino deterioro de las instalaciones originales de las plazas, por espacios públicos que no ofrecen amenidades a los eventuales visitantes o incluso por extensiones de césped sin mobiliario alguno.

En esta línea de análisis, es procedente puntualizar las situaciones relevadas en los distintos Barrios, y propuestas legislativas:

I.- El mismo está inspirado en la situación observada en el Barrio Gral. Savio (Lugano I y II), donde se presenta un adecuado parcelamiento, que ha permitido

zonificar como Urbanización Parque a determinadas parcelas destinadas a la conformación de plazas y parques públicos.

II.- En los casos de Piedrabuena, Castro y Nágera se desafecta de las Urbanizaciones Determinadas, en su totalidad o parcialmente, a parcelas bajo titularidad pública del Instituto de Vivienda de la Ciudad, del Ministerio de Ambiente y Espacio Público o del Gobierno de la Ciudad, se las afecta luego a la zonificación Urbanización Parque se instrumenta la adaptación de los planos y planchetas asociados.

III.- En su normativa original, el barrio Samoré contempla un Sector IV destinado a área UP, según las generales del código. Se propone en este conjunto clarificar la situación, coloreando en verde y designando como UP a dichas áreas en la plancheta correspondiente.

IV.- En el caso de Copello y Soldati, las áreas propuestas para configurar parques de acceso público coinciden con parcelas de dominio privado, por lo que se insta a que se labren los convenios urbanísticos necesarios entre las partes y se les dé igual tratamiento estético y morfológico que en los demás conjuntos habitacionales.

Por lo expuesto, a efectos de desarrollar una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano, integrada a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, por las herramientas y acciones proyectadas en el presente Proyecto de Ley se instrumenta un proceso de ordenamiento territorial.

Este proyecto de Ley tiene como antecedentes inmediatos el expdte. 434-D-2020 y el expdte. 104-D-2022, ambos de mi autoría.

Por los argumentos esgrimidos, es que solicito al cuerpo legislativo el acompañamiento para la sanción del presente proyecto de Ley.

Digitally signed by Maria Cecilia Ferrero
Date: 2024.02.29 11:42:33 -03:00
Diputada
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires