

PROYECTO DE LEY

Artículo 1°.- El Poder Ejecutivo iniciará, a través de los organismos pertinentes, las gestiones necesarias ante la Agencia de Administración de Bienes del Estado de la Nación para el traspaso del dominio a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la parcela 013, manzana 083, sección 017 ubicada en calle Francisco Acuña de Figueroa N° 981 del barrio de Almagro (Ver ANEXO).

Artículo 2°.- Se destina la parcela mencionada en el Artículo 1° de la presente a la creación de un espacio verde público de uso común con carácter de Micro Reserva Urbana, preservando el arbolado existente y destinando la mayor parte de su superficie a suelo absorbente, verde vivo y flora nativa.

Artículo 3°.- Se desafecta de las Normas de Edificabilidad Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) del Título 6 del Código Urbanístico y de las Normas de Uso del Suelo Área de Media Mixtura de Usos del Suelo 2 del Título 3 del Código Urbanístico a la parcela 013, manzana 083, sección 017 ubicada en calle Francisco Acuña de Figueroa N° 981 del barrio de Almagro, Comuna 5 de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 4°.- Se afecta la parcela identificada en el Artículo 1° de la presente a Área Urbanización Parque (UP) del Código Urbanístico.

Artículo 5°.- Se modifica la Plancheta de Edificabilidad y Usos N° 12 del Anexo IV del Código Urbanístico, de acuerdo a lo establecido en la presente.

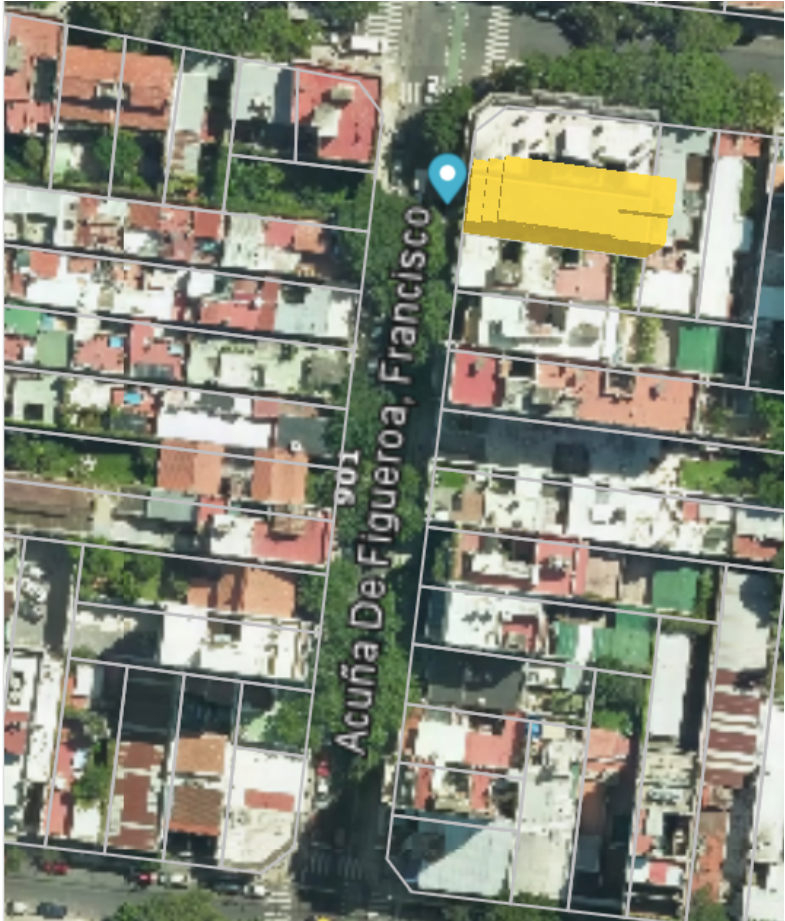
Artículo 6°.- Los gastos que demande el cumplimiento de la presente ley deben ser imputados a la partida presupuestaria correspondiente al presupuesto general de gastos y cálculos de los recursos de la Ciudad de Buenos Aires.

Artículo 7°.- Cúmplase con los artículos 89° y 90° de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 8°.- Comuníquese, etc.

ANEXO

Dirección	ACUÑA DE FIGUEROA, FRANCISCO 981
Barrio	Almagro
Comuna	Comuna 5
Croquis de Parcela	Ver Plano
Perímetro de Manzana	Ver Plano
Plano Índice	Ver Plano
Superficie edificada	0 m²
Superficie de parcela	229,6 m²



FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

La Comuna 5 -integrada por los barrios de Almagro y Boedo- se encuentra entre las tres Comunas más densamente pobladas de la Ciudad y, junto con la Comuna 3, son las que menos superficie verde tienen por habitante.

En este marco, haciendo un profundo estudio de nuestro contexto, herramientas y recursos disponibles y con el espíritu de involucrarnos para construir soluciones en pos del bien común, en 2021 fundamos el Colectivo multidisciplinario “Relieve”. Desde allí impulsamos la puesta en valor y la accesibilidad al lote en desuso que se encuentra en Acuña de Figueroa 981, el cual es propiedad del Estado nacional y se encuentra bajo jurisdicción de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), organismo que pretende subastarlo en cumplimiento del Decreto N° 950/2024.

Desde “Relieve” buscamos proteger y multiplicar la biodiversidad del terreno, considerando que la ferviente manifestación espontánea de fauna y flora que presenta es parte del valioso patrimonio ecológico y natural de Almagro y de toda la Ciudad de Buenos Aires. El objetivo de este proyecto es conformar en dicho lote una “Micro Reserva Urbana” aprovechando el carácter autosustentable del espacio verde generado naturalmente, el cual precisaría de un mantenimiento mínimo ya que de por sí solo representa un pulmón verde, de los que tanto precisamos en la Ciudad. Consideramos

también que con una mínima y focalizada inversión de infraestructura, se conformaría aquí un espacio verde público novedoso e inclusivo de esparcimiento, descanso y recreación, donde la ciudadanía podría interactuar con la flora existente.

Cabe mencionar que existe un consenso general en torno a que el espacio público es el lugar de convivencia, encuentro y equidad social que refleja la evolución de las sociedades¹. Estos lugares funcionan como articuladores de la vida social, promueven la diversidad cultural y generacional de una sociedad, y generan valor simbólico, identidad y pertenencia.

Existen numerosos estudios que reflejan el impacto positivo de los espacios verdes públicos, en términos de calidad de vida y cohesión social. No sólo como embellecimiento paisajístico o vertebración de la trama urbana, sino también desde el punto de vista ambiental, ya que regulan la temperatura y la humedad en las ciudades por medio de las copas de los árboles y la capacidad absorbente de las plantas, mientras que disminuyen la contaminación acústica, el impacto de los vientos, absorben dióxido de carbono y filtran el polvo aéreo.

Desde un punto de vista económico, los espacios verdes públicos atraen negocios y turistas, al mismo tiempo que los departamentos y oficinas en áreas forestadas son alquilados más rápidamente y los inquilinos se quedan por mayor tiempo (Rodríguez Wildghem, 2017)². En este sentido, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) afirma que los espacios públicos y las calles bien planificadas pueden revalorizar un área local³.

Por ello, desde nuestro Colectivo hemos realizado distintas acciones a lo largo de estos años, con el fin de visibilizar nuestra propuesta y sumar apoyo barrial. Entre ellas, convocamos a la ciudadanía a diversas jornadas de contemplación del interior del terreno y a pasar una tarde en su frente, compartiendo las apreciaciones que surgieron de ello (los ciclos INVITACION A MIRAR #1 + #2). También elaboramos junto a estudiantes de la carrera de Paisajismo de FADU -Cátedra META- la propuesta original de recorrido/ sendero que proponemos realizar dentro del predio. Por otro lado, para que los vecinos y vecinas conozcan el estado de situación al interior del terreno, colocamos en su fachada distintas fotos del mismo y hemos realizado proyecciones mostrando su interior.

El esfuerzo de nuestro trabajo ha sido referenciado en el libro “Flora espontánea”, en la publicación chilena “Revista endémico” y en otras publicaciones locales así como también en investigaciones de estudiantes universitarios.

Semanalmente nos tomamos la tarea de salir a difundir en el barrio la iniciativa, entregando en mano diversos materiales informativos a los vecinos y vecinas, charlando con los comerciantes de la zona, recolectando firmas y visitando instituciones para sumar su respaldo. Afortunadamente, la respuesta que tenemos por parte de la ciudadanía es sumamente cálida; son muchísimas las personas que -una vez que conocen la propuesta-, piden la preservación del predio y el acceso al mismo.

¹ Briceño-Ávila, M. (2018). Paisaje urbano y espacio público como expresión de la vida cotidiana. Revista de Arquitectura. 20 (2), pp. 10-19.

² Rodríguez Wildghem, B. (junio 2017). Los árboles y la importancia de los espacios verdes públicos. Revista Arquitectura+. Vol. 2 (3). pp.27.

³ Banco Interamericano de Desarrollo. (2022). Los espacios públicos en América Latina y el Caribe: guía práctica para su reactivación en la pospandemia. BID

Es imprescindible mencionar que esta propuesta ya fue ingresada ante la Legislatura porteña el 5 de noviembre de 2024 como iniciativa particular, bajo Exp. 3226-P-2024 y contando con la adhesión del Consejo Consultivo de la Comuna 5. Desde entonces, sumó la adhesión de varios legisladores y legisladoras de distintos bloques pero lamentablemente nunca fue tratado por la Comisión de Planeamiento Urbano, en la cual se encontraba. Es por esto que volvemos a presentarlo, con la intención de que en esta oportunidad pueda efectivamente ser puesto en discusión por dicha Comisión.

También es necesario repasar los hechos que acontecieron desde fines de 2024 y hasta la fecha, vinculados principalmente a las acciones que viene llevando adelante la AABE para cumplir efectivamente con lo ordenado por el Decreto N° 950/2024, de “enajenación de inmuebles del Estado Nacional”. En este sentido, durante 2025 el lote fue ofertado en subasta pública en dos oportunidades, siendo la primera la N° 392-0086-SPU25 que tenía fecha de ejecución para el 22 de septiembre de 2025 con un precio base de USD 472.982, pero la misma fue dejada sin efecto. La segunda subasta pública fue la N° 392-0104-SPU25, con llamado para el 18 de noviembre de ese año pero que fracasó al no presentarse oferentes. Por último, este 26 de febrero de 2026 se realizó una segunda convocatoria -la tercera, en total- en el marco de la última subasta vigente, ya con una disminución del 10% del precio base, quedando éste en USD 425.683,80, pero la misma nuevamente fracasó al contar tan sólo con una oferta realizada pero que no cumplía con los requisitos mínimos establecidos para su aceptación. De esta manera, el lote continúa en manos de la AABE aunque es esperable que dicho organismo convoque nuevamente a otra subasta durante este año para cumplir con su cometido.

En este marco y atendiendo la oportunidad histórica que se presenta al existir un lote que contiene una Micro Reserva Urbana natural, en un barrio que cuenta sólo con una plaza pública para más de 120.000 habitantes y que podría ser adquirido con una inversión económica mínima en relación a los beneficios que generaría, es que insistimos con la propuesta de que el Gobierno porteño -a través del Poder Ejecutivo- realice las gestiones necesarias ante el Estado nacional para la adquisición del lote y su afectación como espacio verde público.

En el ámbito comunal, hemos tenido reuniones con la Junta Comunal N° 5, quienes brindaron asesoramiento técnico para mejorar la propuesta arquitectónica elaborada, de manera tal que cumpla con los requisitos legales establecidos para los espacios verdes públicos. Así, el 12 de febrero de 2026 la Junta Comunal resolvió unánimemente “Declarar de interés para aquellos que habitan la Comuna 5 (Almagro y Boedo) el Proyecto RELIEVE para la creación de una Micro Reserva Urbana en un terreno desocupado del Barrio de Almagro ubicado sobre la calle Acuña de Figueroa 981”, considerando de particular interés este proyecto arquitectónico, ecológico, cultural y que involucra un activismo ciudadano barrial. Esto no sólo implicó su respaldo institucional a la iniciativa, sino que principalmente reflejó el acuerdo de todas las fuerzas políticas que integran la Junta de Gobierno comunal.

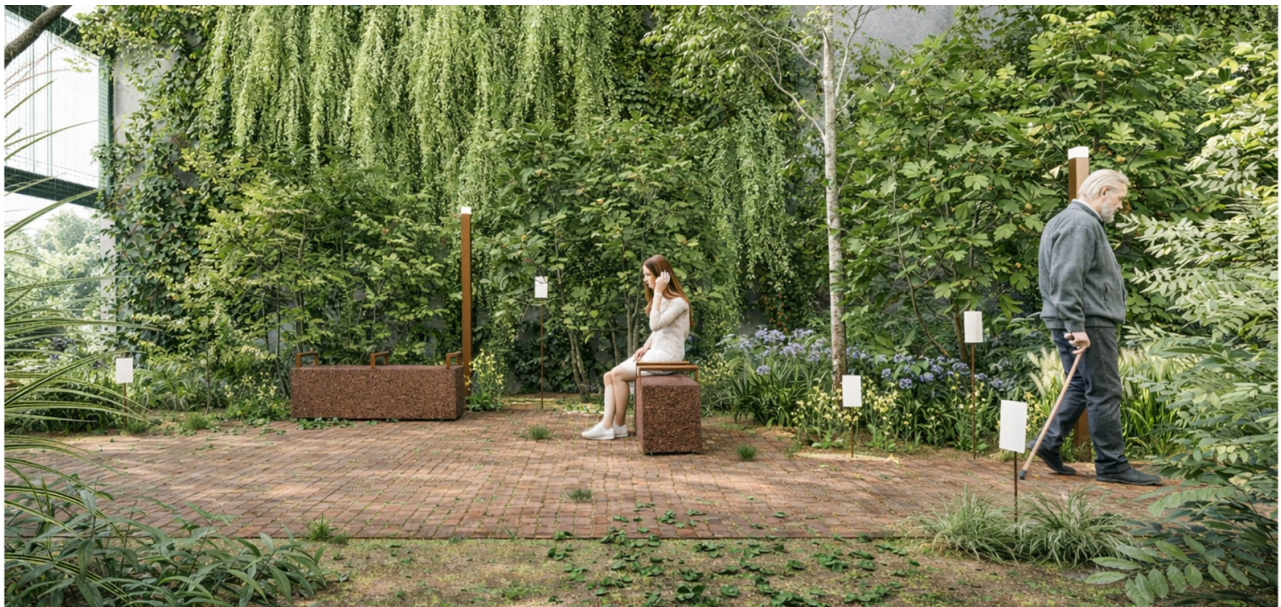
A continuación, compartimos imágenes de la propuesta de Micro Reserva Urbana elaborada desde nuestro Colectivo “Relieve”, en colaboración con el estudio de arquitectos “Estudio Futuro”.



Planta del proyecto de Micro Reserva Urbana, sito en Acuña de Figueroa 981 (CABA)



Vista de frente y acceso a la Micro Reserva Urbana, sito en Acuña de Figueroa 981 (CABA)



Vista interior de la Micro Reserva Urbana, sito en Acuña de Figueroa 981 (CABA)

La concreción de esta novedosa Micro Reserva Urbana implicaría recuperar un terreno hoy cerrado para convertirlo en un espacio público de cercanía, accesible a pie, donde vecinos y vecinas podamos descansar, encontrarnos a tomar mates, leer un poco, charlar con amigos, estar en contacto con la naturaleza. Estamos ante una oportunidad histórica para lograr una mejora concreta en la calidad de vida de miles de personas, en una zona límite entre las Comunas 5, 14 y 15, que no dispone de ningún espacio verde a menos de 500 mts y que tiene áreas con una densidad poblacional de más de 60.000 habitantes/km².

Continuando el acuerdo multipartidario alcanzado en la Junta Comunal N°5, vemos imprescindible que esta Legislatura, en uso de sus facultades, intervenga e impulse la concreción de este proyecto que -reiteramos- no sólo es innovador en materia de creación de espacios verdes públicos de cercanía en zonas de alta densidad poblacional, sino que es económicamente viable, con gran impacto social y ambiental. Los hechos sucedidos en este tiempo pueden resumirse con una frase: “el mercado no lo quiere, el barrio lo necesita”.

Es por todo lo expuesto que solicitamos se apruebe el presente proyecto de ley.