



PROYECTO DE DECLARACION

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires vería con agrado que el Poder Ejecutivo, a través de los organismos competentes, instrumente las acciones necesarias a fin de **promover la gestión y desarrollo de un espacio verde de uso público en el predio ubicado en la calle Francisco Acuña de Figueroa N°981**, del barrio de Almagro, **Comuna 5**.



FUNDAMENTOS

Señor Presidenta:

Los espacios verdes constituyen un componente esencial dentro de la estructura del espacio público urbano. Su presencia y adecuada distribución resultan determinantes para el desarrollo equilibrado de la ciudad, tanto desde el punto de vista social como ambiental y sanitario.

Desde una perspectiva social, los espacios verdes representan ámbitos privilegiados para la recreación, el encuentro y el esparcimiento de la población, contribuyendo a la construcción de vínculos comunitarios y al fortalecimiento de la identidad barrial. En términos ambientales, cumplen un rol estratégico en la mitigación de los efectos de la contaminación urbana, la regulación microclimática y la adaptación frente a los impactos derivados del cambio climático. Asimismo, desde el punto de vista sanitario, constituyen un elemento fundamental para la salud urbana y la mejora de la calidad de vida de los habitantes, al amortiguar los efectos adversos derivados de la elevada densidad poblacional y edilicia característica de los grandes centros urbanos.

En este sentido, el ordenamiento jurídico vigente reconoce de manera expresa la importancia de los espacios verdes y establece obligaciones claras para su protección, preservación e incremento.

La **Constitución de la Nación Argentina**, en su artículo 41, dispone que todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano, estableciendo asimismo el deber de preservarlo y asignando a las autoridades la responsabilidad de proteger este derecho, promover el uso racional de los recursos naturales y preservar el patrimonio natural y cultural.

Por su parte, la **Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**, en su artículo 26, establece que el ambiente es patrimonio común y reconoce el derecho de toda persona a gozar de un ambiente sano, así como el deber de preservarlo y defenderlo en beneficio de las generaciones presentes y futuras.

Asimismo, el artículo 27 de la citada Constitución dispone que la Ciudad debe desarrollar de manera indelegable una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano integrado a las políticas de desarrollo económico, social y cultural, instrumentando un proceso permanente y participativo de ordenamiento territorial y ambiental. En particular, establece como objetivos la protección e incremento de los espacios públicos de acceso libre y gratuito, así como la preservación e incremento de los espacios verdes, las áreas forestadas y parqueizadas, los parques naturales y las zonas de reserva ecológica.

En igual sentido, la **Ley N.º 2930 - Plan Urbano Ambiental**, que constituye el instrumento rector de la planificación territorial de la Ciudad, establece en su artículo 9º que uno de sus objetivos principales es el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público, de los parques, plazas y paseos, a fin de garantizar funciones vitales para la vida urbana tales como el encuentro, el descanso, el confort y la socialización, asegurando a todos los habitantes el derecho a su uso.



No obstante este marco normativo, la **Ciudad Autónoma de Buenos Aires** registra actualmente un promedio aproximado de seis (6) metros cuadrados de espacio verde por habitante, cifra que evidencia un déficit significativo si se consideran los estándares internacionales recomendados por la **Organización Mundial de la Salud**, los cuales establecen entre diez (10) y quince (15) metros cuadrados por habitante como parámetro adecuado para garantizar condiciones ambientales y de calidad de vida en entornos urbanos.

Esta situación se torna particularmente crítica en determinados sectores de la ciudad. Tal es el caso de la **Comuna 5**, donde se localiza el predio objeto de la presente iniciativa, que presenta uno de los índices más bajos de disponibilidad de espacios verdes de toda la Ciudad, con valores estimados entre 0,2 y 0,5 metros cuadrados por habitante. **Dichos indicadores ponen de manifiesto la urgente necesidad de promover políticas públicas orientadas a incrementar la superficie destinada a espacios verdes de uso público en dicha jurisdicción.**

Una propuesta colectiva

En este contexto, la presente iniciativa tiene por objeto instar al Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a que, a través de los organismos competentes, implemente las acciones e instrumentos necesarios a fin de promover la creación y desarrollo de un espacio verde de uso público —concebido como micro reserva urbana— en el predio ubicado en la calle Francisco Acuña de Figueroa N.º 981, en el barrio de **Almagro**, considerando como antecedente el proyecto que tramita por Expediente N.º 686-P-2026, de autoría de Mariela de la Paz Izurieta, integrante del colectivo "Relieve".

El inmueble en cuestión, pertenece al **dominio del Estado Nacional**, y según la información disponible, se encuentra actualmente en proceso de enajenación mediante subasta pública.



Francisco Acuña de Figueroa 981, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

 Subasta: Jueves 26/02/2026 a las 14:00 h

 Precio base: USD 425.683,80



Información de la propiedad

Dirección

Francisco Acuña de Figueroa 981

Provincia

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Superficie total

230,31 m²

Cabe destacar que su condición actual de terreno baldío, sumada a la presencia de vegetación espontánea que le confiere características propias de una micro reserva urbana, ha suscitado el interés y la participación activa de vecinos y vecinas de la Comuna 5. En este marco, el colectivo multidisciplinario “Relieve” impulsa desde hace varios años la expropiación del predio y el desarrollo de un espacio verde público que permita preservar su valor ambiental y mejorar las condiciones de habitabilidad del entorno urbano.



LA JUNTA COMUNAL DE LA COMUNA NRO. 5

RESUELVE:

Artículo 1°- 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.

Artículo 2°- Comuníquese.

Sin embargo, y pese a contar con el impulso de la Junta Comunal y el respaldo de diversas instituciones de la Comuna 5, la propuesta aún no ha logrado adquirir la prioridad necesaria dentro de la agenda pública para su efectiva consideración.

Mecanismos de gestión

En este sentido, resulta pertinente señalar que el ordenamiento urbanístico vigente contempla diversas herramientas de gestión territorial que podrían facilitar la materialización de la iniciativa sin necesidad de recurrir exclusivamente a mecanismos de expropiación. Entre ellas, cabe mencionar:

a) Área de promoción de espacios verdes APEV

El predio se localiza en un polígono afectado por el Artículo 10.13. Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V) - Título 10. Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística del Código Urbanístico, en el cual resulta pasible la emisión de Capacidad Constructiva Adicional (CCA).



No obstante, se consideran Proyectos Emisores de CCA, las propuestas de cesión de dominio de parcelas al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para obras que tengan como fin reconvertir parcelas destinadas a estacionamiento de una sola planta, cubiertos o descubiertos, y/o de lotes baldíos en nuevos espacios verdes y/o parquizados de uso público, siempre y cuando las parcelas se encuentren comprendidas dentro del polígono indicado y cumplan algunas condiciones:

- Superficie mínima de seiscientos metros cuadrados (600 m²)
- Parcelas de esquina.
- Parcelas pasantes con al menos uno de sus frentes de (15) metros de ancho.
- Parcelas no pasantes con un frente mínimo de veintitrés (23) metros.

Nota: Si bien el predio forma parte del polígono, no cumple con las condiciones complementarias para aplicar a la herramienta APEV; hecho que podría ser sometido a consulta y reconsideración del CAPUAM, en el marco del objetivo general del instrumento: el incremento de espacios verdes. O bien de un convenio.

En este escenario, la adhesión al instrumento APEV permitiría vehiculizar los distintos intereses en juego:

- Los vecinos ganan un espacio verde.
- El estado evita erogaciones presupuestarias por expropiación
- El propietario del suelo evita pérdidas económicas
- El mercado, interesado en CCA, motoriza la operación.

b) Plan de detalle

El Título 10. Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística, del Código Urbanístico define diversos instrumentos, entre ellos:

10.5. Plan de Detalle

Todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen cinco mil (5.000) m² podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma.

En caso de considerarlo conveniente, el Organismo Competente elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la Ciudad, pudiendo proponer desde un cambio de tejido y/o usos hasta la declaración del sector como área de urbanización especial.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

En el supuesto de manzanas de menos de diez mil (10.000) m² bastará que la solicitud reúna titulares de dominio de una superficie superior a la mitad de la manzana. Los Planes de Detalle implican presentar la reconfiguración parcelaria, planos de usos y de obra.

Para el caso que propongan modificar los indicadores urbanos que corresponden al predio, como de mixtura de usos del suelo, capacidad constructiva, altura máxima, planos límite y porcentaje de ocupación del suelo, los Planes deberán ser remitidos para su tratamiento a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad al artículo 1.1.4.

Nota: En este caso, complementario a la gestión dominial, la presentación de una Solicitud de un Plan de Detalle que modifique los indicadores urbanísticos de la manzana y el predio, reuniendo el aval del 50% de los propietarios de la misma, podría constituir una herramienta esencial para restringir su capacidad constructiva y obtener la protección deseada: UP- Urbanización Parque.

c) Plaza de bosillo

Cabe destacar la vigencia de la Ley N°6467, de autoría del Diputado mandato cumplido Marcelo Guouman, la que propone la refuncionalización temporal y voluntaria de terrenos baldíos de propiedad privada, en espacios recreativos, de libre acceso y uso público para el disfrute general de toda la ciudadanía.

En este caso, la prioridad asignada a terrenos que pertenezcan a Comunas con menor cantidad de metros cuadrados de espacios verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o cuya ubicación estratégica resulte prioritaria para la Autoridad de Aplicación, se alinean con la iniciativa impulsada.

NOTA: Si bien se trata de una herramienta de alcance temporal, permite abrir una ventana de dialogo interjurisdiccional / voluntad política de AABE-Nación para avanzar con una gestión inteligente del suelo.

d) Convenio

El Título 10. Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística, del Código Urbanístico, define también la herramienta convenio:

10.9. Convenios Urbanísticos

Son los acuerdos celebrados por las jurisdicciones y entidades del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires entre sí o con organismos provinciales, municipales o del Estado Nacional, como así también con las Universidades Nacionales y otras Universidades con sede en la Ciudad, o con particulares, que tienen como fin llevar a cabo los siguientes objetivos

Adquisiciones Fiduciarias de Inmuebles (AFI),

Consortios de Desarrollo Urbano (CDU),

Englobamientos para Desarrollos Urbanos (EPDU),

Baldíos Aptos para Recalificación Ambiental (BARC),

Estructuras o Edificios Inconclusos (EI),

Desarrollos que garanticen la conservación de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico,



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

*Los edificios de conventillos, inquilinatos, casas de pensión u hoteles que no reúnan condiciones sanitarias adecuadas a los efectos de su saneamiento,
Toda otra acción, obra, programa que desarrolle actividades productivas o que tienda a alcanzar los principios establecidos en el artículo 1.2.1 de este Código.*

Los Convenios sobre inmuebles de interés patrimonial o de mejoramiento de condiciones sanitarias de conventillos, inquilinatos o casas de pensión que no impliquen la modificación de indicadores urbanísticos serán aprobados por el Poder Ejecutivo.

En los Convenios se prohíben las cláusulas que garanticen una renta al privado a cargo del Estado.

En los Convenios en que se genere un aumento en la valorización del suelo se debe establecer una compensación al Estado, la cual se definirá en cada caso.

Una vez suscripto el Convenio Urbanístico éste debe remitirse a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para su tratamiento.

NOTA: Si bien se trata de una herramienta que ha tenido una errática implementación, constituye un marco adecuado de resolución de situaciones insuficientemente previstas por las normas vigentes. Se considera que su utilización deberá estar restringida a casos en los cuales resulte evidente que su objeto y las correspondientes contraprestaciones, no obstante, el interés privado eventualmente involucrado, puedan considerarse de nítido interés público.

Por lo expuesto solicitamos la aprobación del presente proyecto de Declaración