

Señora Presidente de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

La Junta Comunal de la Comuna N.º 3, en uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de conformidad con lo establecido en la Ley N.º 1777 de Comunas —en particular, en sus artículos 3, 10 inciso d), 35 y 37, y demás normativa concordante y complementaria—, y en mérito a la iniciativa promovida por el Consejo Consultivo Comunal 3, tiene el honor de someter a consideración de esa Honorable Legislatura el presente Proyecto de Ley.

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- Declárase de utilidad pública y sujeto a expropiación el predio inmueble ubicado en la intersección de las calles Ayacucho y Perón —identificado con las siguientes direcciones: Ayacucho 150/152/156/164/186/188/190/192/194/196 y Perón 2002/2012/2030/2032/2038—, individualizado catastralmente como Sección 009, Manzana 059, Parcela 001A, Partida Matriz N.º 207964, con destino a la creación de un espacio verde público denominado.

Artículo 2º.- Autorízase al Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adquirir el inmueble referido en el artículo 1º. La determinación del precio se efectuará conforme a lo dispuesto por la Ley N.º 238. Facúltase asimismo a deducir del monto indemnizatorio los importes correspondientes a impuestos, tasas y contribuciones adeudados por los titulares dominiales a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 3º.- El inmueble declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por el artículo 1 será destinado a espacio verde público, priorizando la incorporación de superficie absorbente y criterios de sostenibilidad ambiental.

Artículo 4º.- A los fines establecidos en el art. 2º, desaféctese como Distrito de Zonificación actual la parcela 001, de la manzana 059, sección 009, partida Matriz 207964.

Artículo 5º.- Aféctanse como Distrito de Zonificación (Urbanización Parque) la parcela mencionada en el artículo 1.

Artículo 6º.- El Poder Ejecutivo, a través del organismo competente en materia de espacios verdes, deberá proceder a la parquización, puesta en valor y

apertura al público del predio dentro del plazo máximo de dos (2) años contados desde la toma de posesión.

Artículo 7°.- Los gastos que demande el cumplimiento de la presente ley serán imputados a las partidas correspondientes del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos del ejercicio vigente.

Artículo 8°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley tiene por objeto la creación de un espacio verde público, en la intersección de las calles Ayacucho y Perón, destinado al uso y disfrute de los vecinos y transeúntes de la zona. (**Anexo 1, fuente GCBA**).

El barrio de Balvanera es uno de los barrios con mayor densidad poblacional. Precisamente en esa zona en un radio de cinco manzanas no hay espacios verdes "Plazas". La más cercana "Plaza 1ro de Mayo" a 5 manzanas totalmente sobresaturada de usos y gente y luego el Parque de la Estación a 9 manzanas. (**Anexo 2 y 3, fuente GCBA**). Es una de las áreas más densamente pobladas llegando a picos de 350 habitantes por hectárea en esa cuadra. Predominan los departamentos pequeños con escasa luz y ventilación.

En materia ambiental, la Comuna 3 presenta el índice más bajo de espacios verdes por habitante de toda la Ciudad, con aproximadamente 0,4 m² por habitante, muy por debajo de los estándares recomendados por la Organización Mundial de la Salud (OMS), que establece un mínimo de 9 m² por habitante (**Anexo 4, fuente GCBA**).

La parcela objeto del presente proyecto cuenta con una superficie aproximada de 2.690 m², siendo la única disponible en la zona con dimensiones aptas para la creación de una plaza barrial. Su eventual destino a emprendimientos inmobiliarios implicaría la pérdida definitiva de esta oportunidad estratégica.

En la actualidad desde hace muchos años es un terreno baldío sin ningún uso. Y que se encuentra en estado de semi-abandono, sin limpieza ni cuidados. El GCBA continuamente a pedido de los vecinos- por acumulación de basura y roedores- realiza las limpiezas del predio. Si el predio se vende para desarrollo inmobiliario, la oportunidad de tener un espacio verde en esa zona crítica se perderá para siempre.

Es una parcela única de 42,68 mts de frente y 63,03 de fondo. es decir 2690 mts² en total. Lo que hace que sea **la única parcela disponible** para hacer una plaza en una zona crítica del barrio de Balvanera por la falta de espacios verdes, la mayor densidad poblacional y condiciones de viviendas con falta de luz, aire y espacio. La parcela es única, por sus dimensiones, y la más adecuada para destinar a Plaza barrial (**Anexo 2, fuente GCBA**).

La Comuna 3, junto a la Comuna 5, son las que tienen menor cantidad de espacios verdes por habitante en la Ciudad de Buenos Aires y presenta una de las situaciones más críticas en la Ciudad de Buenos Aires, con un promedio

de apenas 0,4 a 0,5 metros cuadrados de espacio verde por habitante (**Anexo 5 y 6, fuente GCBA**).

La creación de la “Plaza de Balvanera” permitirá beneficios Ambientales: Ayudará a reducir la temperatura (mitigando el efecto "isla de calor"), absorberá el agua de lluvia y mejorará la calidad del aire. Beneficios Sociales: Creará un espacio de recreación, encuentro y salud mental vital para todas las edades, especialmente para infancias y adultos mayores.

PROCESO PARTICIPATIVO VECINAL: Asimismo, la cuestión fue abordada en el ámbito de la Comisión de Espacio Público y Ambiente del Consejo Consultivo Comunal, tratándose en diversas asambleas plenaria de vecinos. Como resultado de dicho proceso participativo, con fecha 31 de marzo de 2023 el Consejo Consultivo de la Comuna 3 resolvió aprobar la solicitud de expropiación del predio ubicado en la intersección de las calles Ayacucho y Perón (**Anexo 9**).

Para adoptar dicha decisión, el Consejo Consultivo comunal 3 tuvo especialmente en consideración:

Los numerosos reclamos vecinales vinculados a la carencia de espacios verdes.

La propuesta concreta de destinar a plaza el predio sito en Perón y Ayacucho, donde anteriormente funcionaba una estación de servicio.

Las gestiones realizadas por vecinos tendientes a recopilar información relativa a la remediación ambiental del terreno practicada en la parcela. (**Anexo 10**).

En el mismo sentido, se efectuaron presentaciones ante la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, organismo que emitió la correspondiente recomendación, acompañando el reclamo vecinal. Asimismo, se llevaron adelante diversas actividades comunitarias y se recolectaron firmas en apoyo a la iniciativa de destinar dicho inmueble a la creación de una plaza pública. (**Anexo 11**).

El interés de distintos grupo de vecinos que sostuvieron el reclamo en el tiempo, para convertir este predio en una plaza que se registra en las actas de las asambleas del consejo consultivo desde el 2016, empero ello desde mucho antes los vecinos se organizaron para ir concretando este proyecto. (**Anexo 12**).

Los acuerdos establecidos en la Jornada Participativa de diseño y proyecto de la Plaza, en que se consensuó el diseño y tipo de plaza posible en el predio y se fijaron cinco prioridades: VERDE, ALUMBRADO,

ACCESIBILIDAD, JUEGO INFANTO JUVENILES, ESPACIO MULTIUSO.
(Anexo 13).

ANTECEDENTE LEGISLATIVO: Cabe señalar que esta es la segunda vez que el presente proyecto es presentado en la Legislatura, la primera vez en septiembre de 2024, habiendo perdido el estado parlamentario para su tratamiento sin siquiera haber sido sometido a consideración. (Anexo 14).

En este contexto, resulta imprescindible que el Estado local destine fondos públicos para la adquisición de parcelas que permitan la generación de nuevos espacios verdes y la recomposición ambiental del área.

Comprar este terreno no es un gasto, sino una inversión urgente en salud pública, ambiente y equidad. Garantizar un espacio verde es un derecho constitucional y una obligación indelegable del Estado para reparar una deuda histórica con los vecinos de Balvanera.

Por decisión de la asamblea del consejo consultivo comunal 3 del 27/03/2026, el plenario consensuó solicitar a la Junta Comunal que presente el proyecto de ley ante la legislatura (Anexo 15).

Se acompañan a la presente; documentación respaldatoria anexos con 49 planillas de firmas de adhesiones al proyecto de ley del 2022 al 2024, anexo con 53 planillas de firmas adhesiones al proyecto de ley 2025 a abril 2026, actas de asambleas, informes, correos electrónicos, planos, fotografías y demás constancias que acrediten lo expuesto (Anexos 1 a 15).

Enlace que redirige a los anexos [7 a 15 y planillas de adhesiones](#)

Junta Comunal – Comuna N.º 3

Presidente/a de la Junta Comunal de la Comuna N.º 3

Comunero/a

Comunero/a

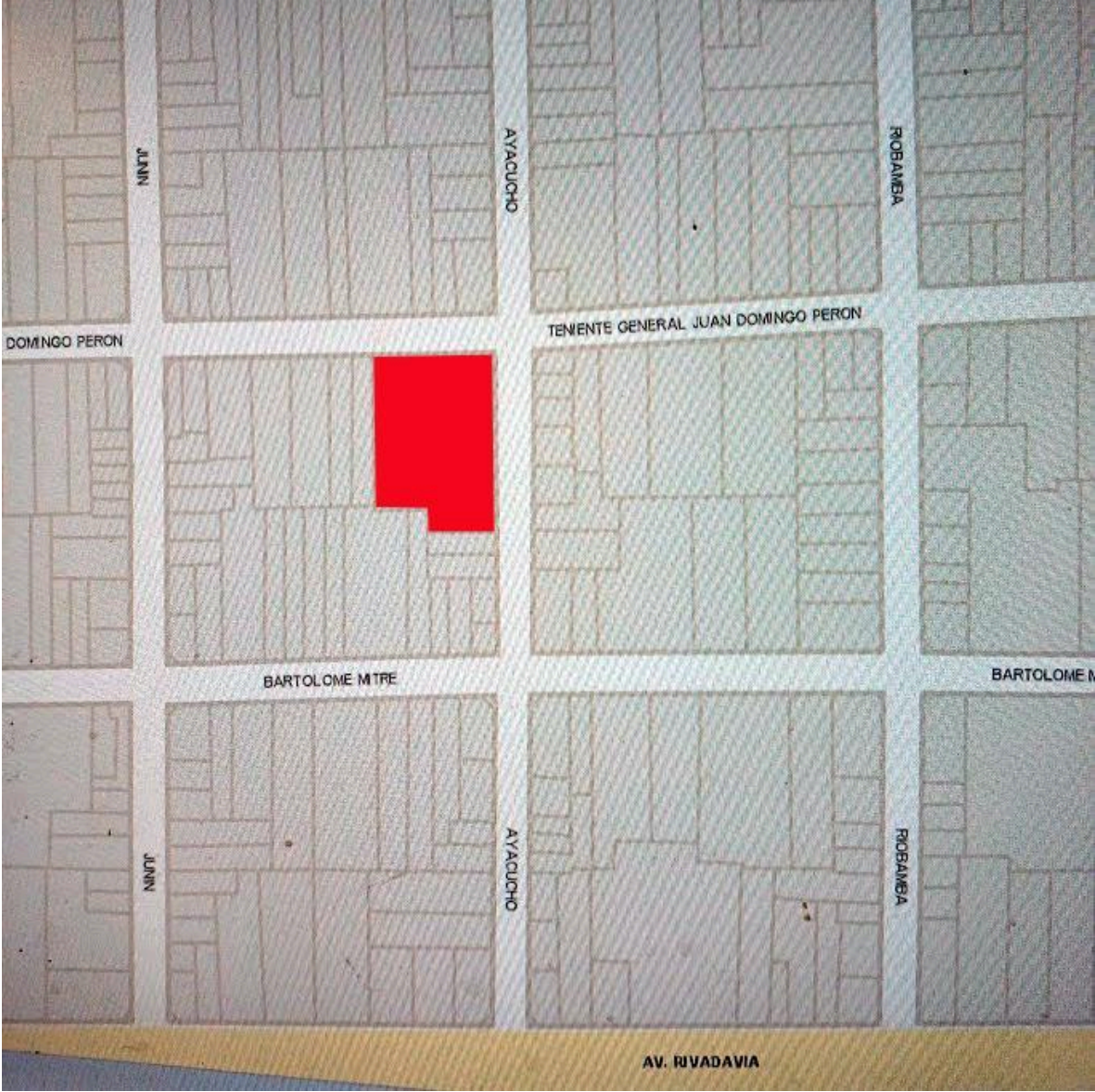
Comunero/a

Comunero/a

Comunero/a

Comunero/a

Anexo 1



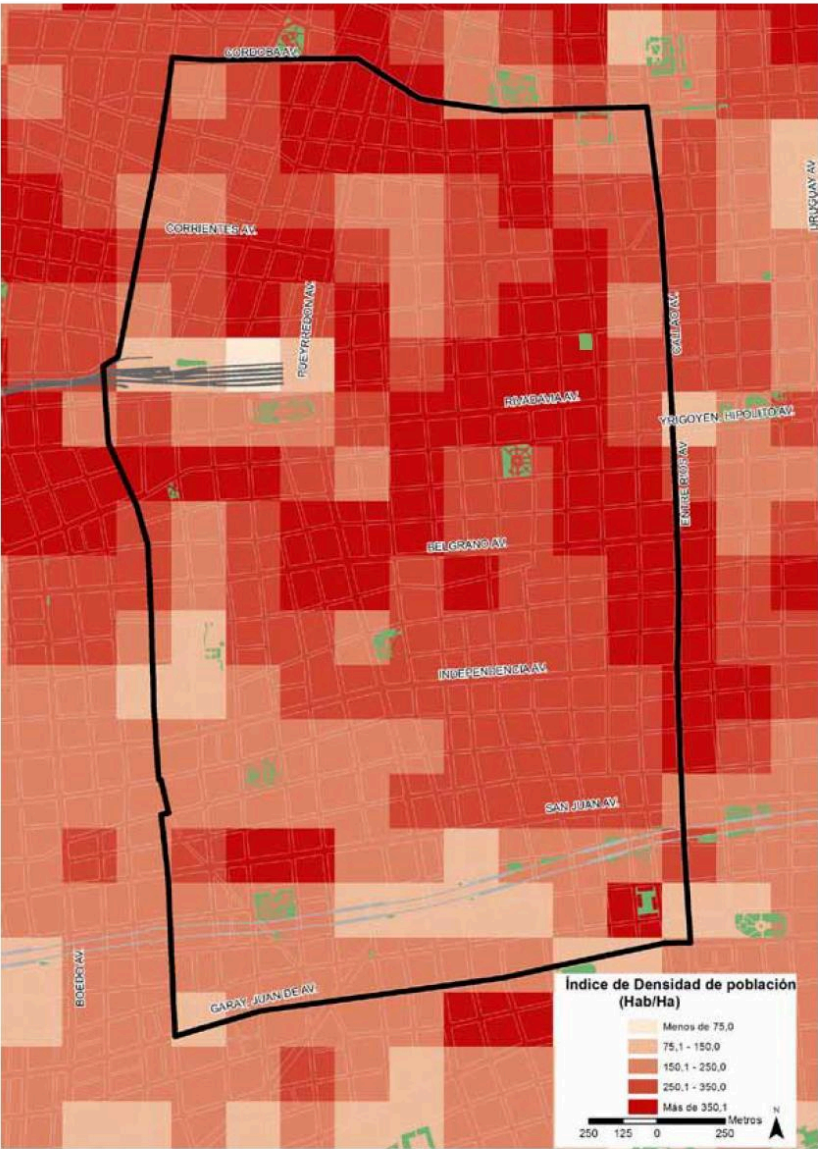
Anexo 2



Anexo 3

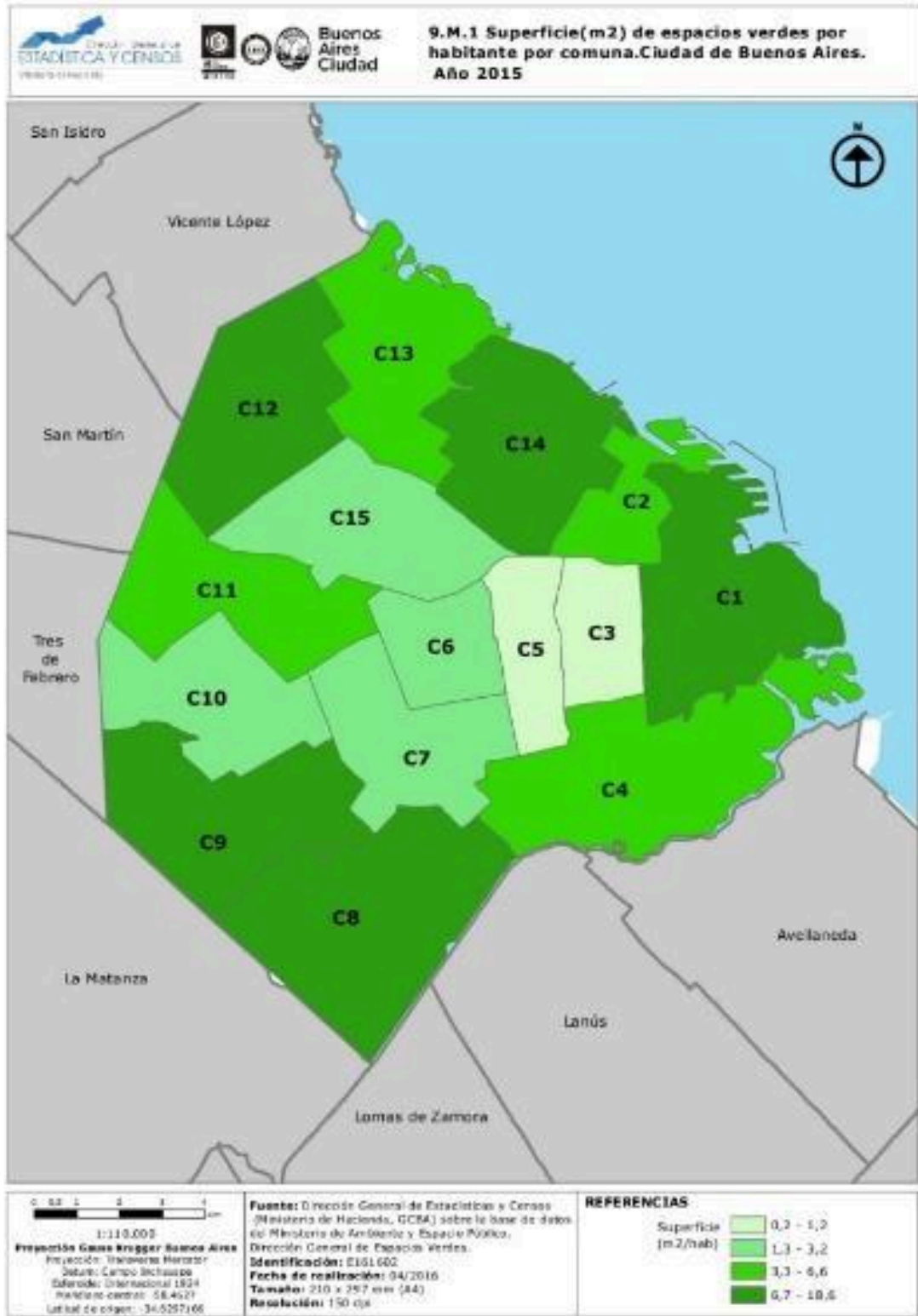
DENSIDAD POBLACIONAL

El análisis de la distribución territorial de la población de la Comuna 3, muestra que los mayores puntos de concentración de la misma se encuentran localizados en el centro y norte, marcando un gradiente de población creciente de sur a norte. Es posible distinguir zonas de marcada concentración poblacional entorno al centro comercial de Once, entre



Mapa 2.4
Densidad de población
en la Comuna 3
*Fuente: Secretaría de
Planeamiento, Ministerio de
Desarrollo Urbano. GCBA.*

Anexo 4



Anexo 5

