



**OBSERVATORIO DEL
DERECHO A LA CIUDAD**



**ASOCIACIÓN POR LA
JUSTICIA AMBIENTAL**

DISTRITO JOVEN

UNA LEY A MEDIDA DE EMPRESARIOS Y DEL ORGANIZADOR DE LA FIESTA TIME WARP

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 25 de abril de 2016.

INTRODUCCIÓN

La Concesión del Complejo Costa Salguero y las explotaciones comerciales que allí se realizan no son las únicas ubicadas en la Costanera Norte de la Ciudad de Buenos Aires que son ilegales por no respetar el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad (CPU).

A lo largo de la Costanera Norte se repiten las mismas ilegalidades e irregularidades que ingresaron en la agenda pública en virtud de los hechos trágicos en Costanera Norte. Durante varias décadas se explotaron boliches, salones de eventos y restaurantes a precios irrisorios, sobre predios destinados a parques públicos, otorgando permisos y concesiones sobre terrenos de la Ciudad destinados a espacios verdes algo que está absolutamente prohibido y ocupando vía pública.

Luego de denuncias públicas reiteradas y presentaciones judiciales que denunciaron estas ilegalidades, el año pasado (2015) a través de una serie de decretos se trató de subsanar algunas de éstas ilegalidades convocando a licitación pública para concesionar ocho predios¹ por 5 años².

Uno de los concesionarios ganadores de la licitación del predio ubicado en la Av. Rafael Obligado N° 1651 conocido como Pacha es Dell Producciones S.A., la empresa organizadora de la fiesta electrónica Time Warp cuyo presidente se encuentra prófugo de la Justicia.

Estas concesiones sólo lograron actualizar el canon insignificante que pagaban las empresas por explotar predios públicos pero no subsanaron las siguientes ilegalidades que también son compartidas con el resto de las explotaciones comerciales de la zona (Pacha, Rosebar, Tequila, Gardiner, Aquellos Años, Rodizio, Siga La Vaca, Brandy, Happening, Azul Profundo el Palacio de las Papas Fritas, Los Platitos):

- **Todos estos locales se encuentran en predios que la Legislatura de la Ciudad estableció por ley que deben ser destinados a espacios verdes y grandes parques. Es decir, que fueron zonificados como Urbanización Parque (UP). Este distrito establece dos mandatos: que sus áreas deben ser destinadas a espacios verdes y que deben ser de acceso y uso público.** Ninguno de estos locales explota actividades compatibles con el distrito UP. **Por ejemplo**, Pacha, Rosebar, Tequila, Gardiner y Rodizio se encuentran dentro del Parque de las Américas.

¹ Decretos N° 502/GCBA/2014, N° 503/GCBA/2014, N° 504/GCBA/2014, N° 505/GCBA/2014, N° 506/GCBA/2014, N° 507/GCBA/2014, N° 508/GCBA/2014, y N° 509/GCBA/2014.

² <http://observatoriociudad.org/?s=noticia&n=36>

- **La Ordenanza N° 46.229³ del año 1993 agrega una NUEVA CONDICIÓN que debe respetarse en los Distritos UP. En su art. 1 establece que desde su promulgación está prohibido otorgar concesión, cesión transferencia de dominio, tenencia precaria permiso de uso ni cambio de destino de todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y de todo otro espacio verde de uso público, se encuentre parquizado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal. En consecuencia, los predios zonificados como UP no sólo deben ser públicos y espacios verdes tampoco pueden ser concesionados ni permisionados, es decir, privatizados. El GCBA en algunos casos otorgó permisos en forma anual y en otros concesiones por 5 años en absoluta violación a esta ordenanza.**
- **Ocupación de vía pública. Un ejemplo flagrante de la ocupación del camino de ribera por parte del restaurante Rodizio. Situación prohibida por el Código Civil y la Constitución de la Ciudad.**

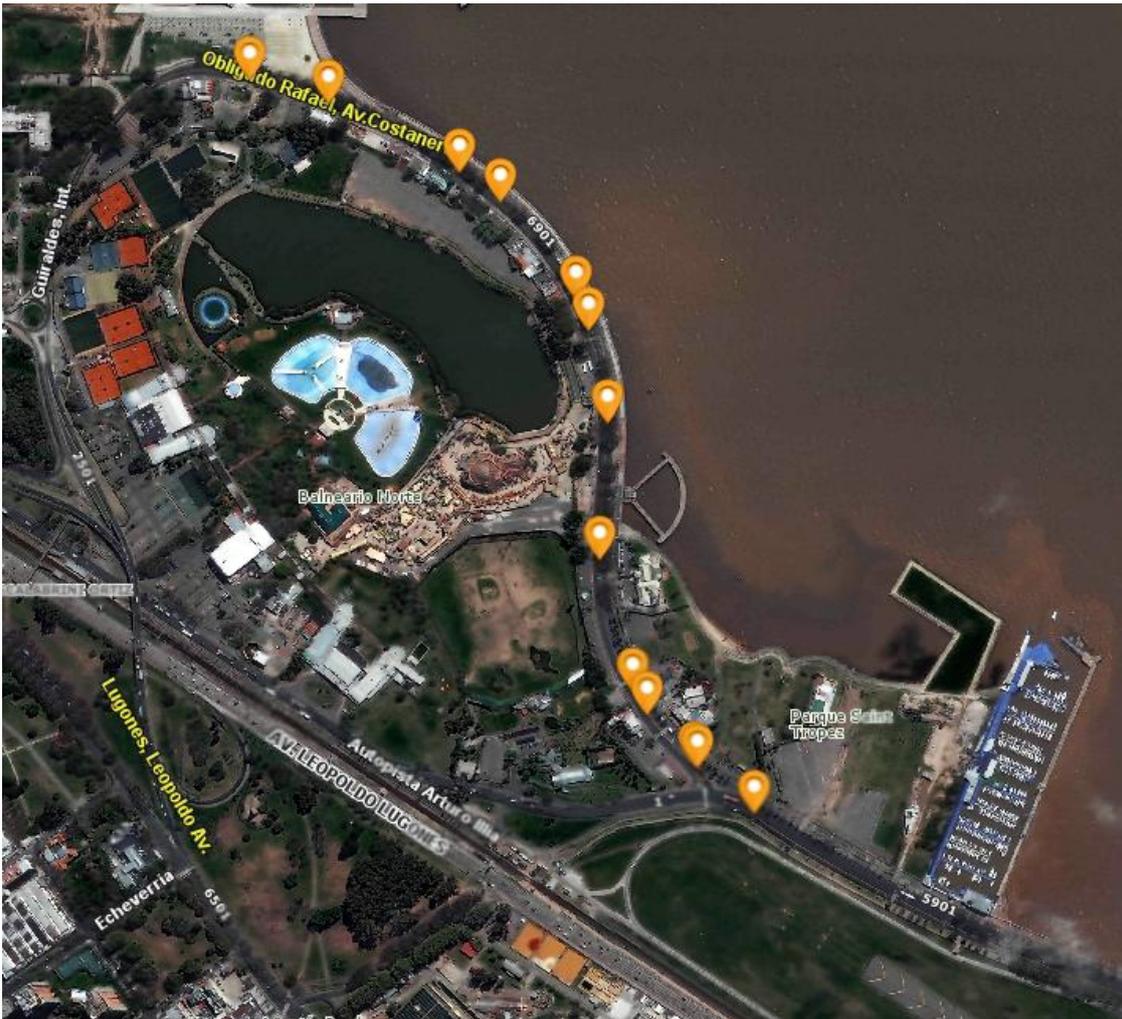
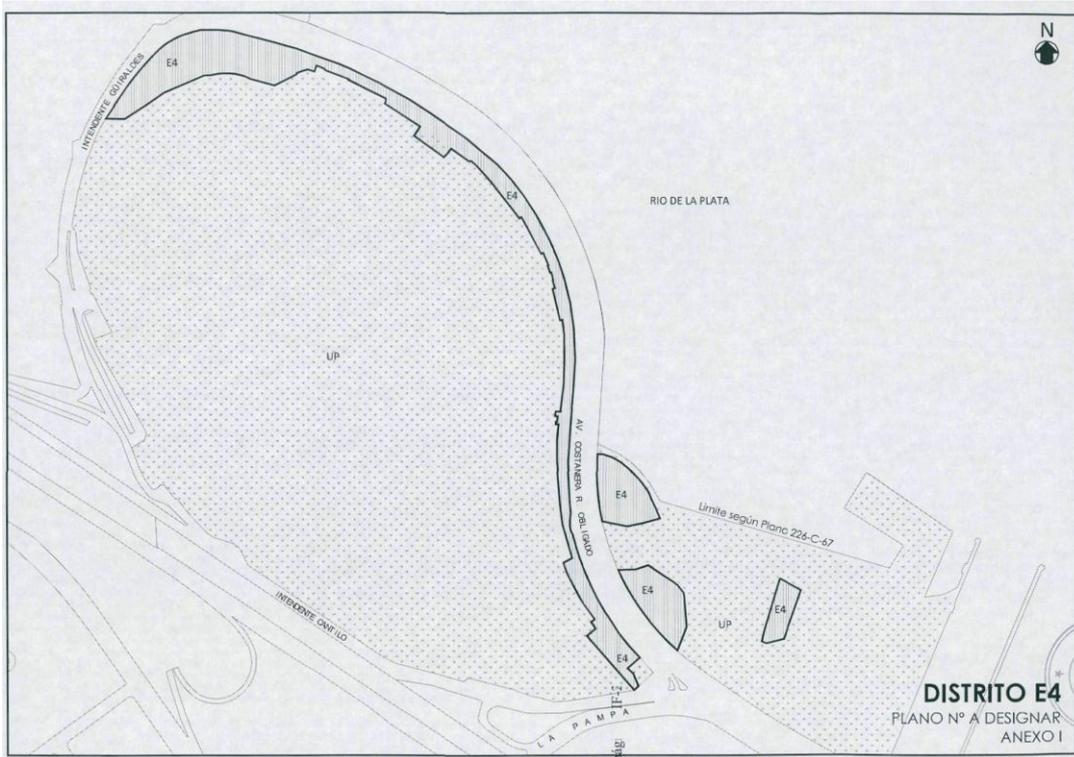
En consecuencia, el GCBA previendo futuras acciones judiciales decidió remitir a la Legislatura el proyecto de ley N° 2464-J-2015 con el fin de desafectar estos predios del Distrito UP y rezonificarlo como Distrito E4 - Distrito Joven - Equipamiento Esparcimiento. Además, autoriza a concesionar estos predios por un plazo de hasta diez (10) años. De esta forma, la Legislatura permite este tipo de explotaciones comerciales en dichos predios y autoriza que sean privatizados, dos situaciones prohibidas actualmente y que no son respetadas con asentimiento del GCBA.

Este proyecto fue aprobado en primera lectura el día 3 de diciembre de 2015 y la audiencia pública se realizó el día 19 de abril de 2016.

³ Por el año 1993, el Concejo Deliberante, reconoció la problemática de la pérdida de espacios verdes en la Ciudad era un problema necesario a resolver para mejorar la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad y el ambiente urbano.

Para ello decidieron adoptar un mecanismo de recuperación y protección de espacios verdes y sancionaron la Ordenanza N° 46.229. La herramienta institucional elegida consistió en prohibir la concesión o permiso de todo espacio destinado a espacio verde (Distritos Urbanización Parque). De esta forma, se garantizaba jurídicamente que estos espacios no fueran privatizados por el Poder Ejecutivo y se cumpla con el destino establecido en el Código de Planeamiento.

Por otra parte, se prohibió también el cambio del destino de los espacios destinados a espacios verdes públicos. Esta ordenanza está acorde con la regulación de los Distritos Urbanización Parque (UP) que dispone el Código de Planeamiento en el que se establece el carácter de uso público de los distritos UP, (no privatizables) y su destino a constituir espacios verdes.



A pesar de décadas de tolerancia a estas ilegalidades por parte del GCBA y privatizaciones realizadas únicamente para favorecer la renta de privados, el Poder Ejecutivo de la Ciudad impulsa una ley hecha a medida de que los empresarios sigan beneficiándose de la tierra pública. **Este es el principal objetivo a pesar de que se presente al Distrito Joven como es un proyecto productivo, urbano, social y de recreación que apunta, principalmente, a jóvenes de entre 15 y 29 años pero que, en varias de sus facetas, podrá ser disfrutado por todos los ciudadanos. Integra aspectos culturales, deportivos, artísticos, de diversión diurna y nocturna, segura, de disfrute gastronómico y de desarrollo de emprendedores.**

- **La Ciudad tiene déficit de espacios verdes. En el pulmón sur de la ciudad se perdieron más de 100 hectáreas de espacios verdes públicos. Ahora con este proyecto se avanza en la pérdida de espacios verdes en el pulmón norte de la Ciudad.** Con el Distrito Joven se pierden aproximadamente cinco (5) hectáreas de tierras destinadas a parques sin establecer ningún tipo de compensación ambiental.
- **La Constitución de la Ciudad y el Plan Urbano Ambiental ordenan que debe incrementarse los espacios públicos verdes de acceso libre y gratuito y, en particular que debe recuperarse las áreas costeras. Este proyecto del Distrito Joven va en una dirección diametralmente opuesta.**
- **El Distrito Joven viene a ser una especie de amnistía que viene a sellar todos estos años de tolerancia y connivencia por parte del Poder Ejecutivo de las ilegalidades detalladas. La prioridad de la Legislatura de la Ciudad debería ser primero instar a la Auditoría que analice las concesiones y permisos otorgados en estos predios las últimas décadas y luego abrir un debate social profundo sobre la necesidad de privatizar tierras públicas y el destino de éstas.**

Contacto:

Observatorio del Derecho a la Ciudad:
observatorioderechoalaciudad@gmail.com
Jonatan Baldiviezo: (011) 15 3655-3465

Asociación por la Justicia Ambiental:
justiciaambientalarg@gmail.com
Tato Arce: (011) 15 6828-6011

I. SITUACIÓN ACTUAL DE LOS PREDIOS ALCANZADOS POR EL DISTRITO JOVEN.

Concesión/ Concesionario	Superficie / Normativa	Fecha de Vencimiento/ Estado del permiso o concesión	Monto del Canon
<p>1. PACHA</p> <p>Concesionaria Dell Producciones S.A.</p> <p>Av. Rafael Obligado 6151.</p> <p>(Ex Concesionaria Pacha Buenos Aires S.A.)</p>	<p>Superficie: 1982,54 m².</p> <p>La superficie aproximada es de 2.401,50 m² cubiertos, 1.230,90 m² descubiertos y 228,70 m² semicubiertos.</p> <p>DISPOSICIÓN N° 383/GCABA/DGIUR/16</p> <p>Autoriza desde el punto de vista urbanístico, la localización del uso "Local de Baile Clase C.</p> <p>DISPOSICIÓN N° 5/GCABA/DGCONC/15</p> <p>Convoca a Licitación Pública.</p> <p>RESOLUCIÓN N° 396/ GCABA/ MDEGC/ 15</p> <p>Adjudica la concesión a la firma DELL PRODUCCIONES S.A. por el término de cinco (5) años.</p>	<p>Inicio: 30/07/2015 Vto. 31/07/2020</p>	<p>\$ 197.000</p>
<p>2. ROSEBAR</p> <p>Concesionaria Villamat</p> <p>Av. Rafael Obligado 6201.</p> <p>(Ex Pizza Banana -</p>	<p>La superficie aproximada es de 1.104,80 m² cubiertos, 143,50 m² descubiertos y 20 m² semicubiertos.</p> <p>DISPOSICIÓN N° 5/GCABA/DGCONC/15</p> <p>Convoca a Licitación</p>	<p>Inicio: Vto. 30/04/2021</p>	<p>Plan Obra</p>

Ex Concesionaria Pecben S.A.)	Pública.		
3. TEQUILA Concesionaria Bruc & Bruc S.A. Av. Rafael Obligado 6211.	La superficie aproximada es de 306 m ² cubiertos, 106,30 m ² descubiertos, 6,30 semicubiertos y un estacionamiento de 768 m ² . DISPOSICIÓN N° 5/GCABA/DGCONC/15 Convoca a Licitación Pública. RESOLUCIÓN N° 395/ GCABA/ MDEGC/ 15 Adjudica la concesión a la firma Bruc & Bruc S.A., por el término de cinco (5) años.	Inicio: 30/07/2015 Vto. 31/07/2020	\$ 59.000
4. GARDINER Concesionario Food Co. S.A. Av. Rafael Obligado 6311.	Superficie aproximada es de 886,10 m ² Cubiertos, 576,60 m ² descubiertos y un estacionamiento de 1.774,70 m2. DISPOSICIÓN N° 5/GCABA/DGCONC/15 Convoca a Licitación Pública. RESOLUCIÓN N° 391/ GCABA/ MDEGC/ 15 Adjudica la concesión a la firma Food Co. S.A. por el término de cinco (5) años.	Inicio: 30/07/2015 Vto. 31/07/2020	\$ 150.000
5. AQUELLOS AÑOS Concesionario Julio Marcelo Paz. Av. Rafael Obligado 6350.	La superficie aproximada es de 1.180 m ² cubiertos, 310 m ² descubiertos y 45 m ² semicubiertos y un Estacionamiento de 1.960 m ² . PERMISO DE USO PRECARIO y ONEROSO. Expediente N° 14.649/2008. Convenio de Permsio de Uso Precario y Oneroso -	Inicio: 11/09/2008 Vto. 31/12/2014	\$ 165.000

	<p>(vigencia: 10/09/2011 - 31/12/2014).</p> <p>DISPOSICIÓN N° 5/GCABA/DGCONC/15</p> <p>Convoca a Licitación Pública.</p>		
<p>6. RODIZIO</p> <p>Concesionario Maillol S.A.</p> <p>Av. Rafael Obligado 6551.</p>	<p>La superficie aproximada es de 1.872,80 m² cubiertos, 1.142 M² descubiertos, 52,80 m² semicubiertos y un estacionamiento de 1.654,80 m².</p> <p>DISPOSICIÓN N° 5/GCABA/DGCONC/15</p> <p>Convoca a Licitación Pública.</p> <p>RESOLUCIÓN N° 407/ GCABA/ MDEGC/ 15</p> <p>Adjudica la concesión a la firma Maillol S.A. por el término de cinco (5) años.</p>	Vto. 01/06/2020	\$ 215.000
<p>7. KIOSCO ESPIGON ABANICO</p> <p>Concesionario Interservice Servicios Empresarios S.A.</p> <p>Av. Rafael Obligado 6745.</p>	<p>PERMISO DE USO PRECARIO y ONEROSO. 1) Resolución 1931/MHGC/2007 (Adjudicación). 2) Contrato de Concesión (Sin fecha) *Renovación automática del canon - 5% anual - Cláusula Cuarta. 3) Disposición 407/DGConc/2008 - Redeterminación del Canon. 4) Expediente N° 1.078.396/2010 (Convenio). 5) 21/12/2012 - Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso (Vencimiento: 10/12/2015).</p>	<p>Inicio: 16/11/2007 Vto.10/12/2015</p>	\$ 10.000
<p>8. SIGA LA VACA.</p> <p>Concesionaria</p>	<p>La superficie aproximada es de 656,50 m² cubiertos, 431,50 m² descubiertos, y un</p>	<p>Inicio: 30/07/2015 Vto. 31/07/2020</p>	\$ 65.000

<p>Dique Sur S.A. Av. Rafael Obligado 6880. (Ex Concesarionaria El Mirasol del Puerto S.A.)</p>	<p>estacionamiento de 272,60 m². DISPOSICIÓN N° 5/GCABA/DGCONC/15 Convoca a Licitación Pública. RESOLUCIÓN N° 394/ GCABA/ MDEGC/ 15 Adjudica la concesión a la firma Diquesur S.A. por el término de cinco (5) años.</p>		
<p>9. BRANDY Concesionaria Brandy Club. Av. Rafael Obligado 6920. (Ex Padrino - Concesionario Leregres S.A.)</p>		Vto. 31/05/2020	\$ 95.000
<p>10. HAPPENING Concesionaria Happening S.A. Av. Rafael Obligado 7030.</p>	<p>PERMISO DE USO PRECARIO y ONEROSO. Expediente N° 1.084.431/2010 (Convenio). Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso - (Suscripto: 28/11/2012 - Plazo: 14/11/2012 al 10/12/2015).</p>	<p>Inicio: 16/11/2007 Vto.10/12/2015</p>	\$ 100.000
<p>11. AZUL PROFUNDO Concesionario Victoria City Srl. Av. Rafael Obligado 7070. (Ex local Bahamas - Ex Concesionaria Pecben S.A.)</p>	<p>La superficie aproximada es de 757,60 m² cubiertos, 382,90 m² descubiertos y un estacionamiento de 1.472,20 m². DISPOSICIÓN N° 5/GCABA/DGCONC/15 Convoca a Licitación Pública.</p>	Vto. 01/11/2020	\$ 110.000

<p>12. EL PALACIO DE LA PAPA FRITA</p> <p>Concesionaria Lavalle 735 S.A.</p> <p>Av. Rafael obligado 7180.</p>	<p>CONVENIO DE PERMISO DE USO PRECARIO y ONEROSO. Expediente N° 1.160.968/2010. Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso(20/12/2012)- (Vencimiento: 10/12/2015)</p>	<p>Inicio: 18/07/2007 Vto.10/12/2015</p>	<p>\$ 65.000</p>
<p>13. LOS PLATITOS</p> <p>Concesionaria Analos S.A.</p> <p>Av. Rafael Obligado 7350.</p>	<p>PERMISO DE USO PRECARIO y ONEROSO. Expediente N° 1.085.380/2010. Convenio de Permiso de Uso Precario y Oneroso (13/11/2012- 10/12/2012).</p>	<p>Inicio: 16/11/2007 Vto. 10/12/2015</p>	<p>\$ 105.000</p>

1. PACHA:





3. TEQUILA:



4. GARDINER:



5. AQUELLOS AÑOS:



6. RODIZIO:





8. SIGA LA VACA:





9. BRANDY



10. HAPPENING



11. AZUL PROFUNDO



12. EL PALACIO DE LA PAPA FRITA



13. LOS PLATTITOS



Anexo I. FUNDAMENTOS DE LA VIOLACIÓN DE LA URBANIZACIÓN PARQUE

El actual Código de Planeamiento Urbano en la Sección 5.1.1. Nomenclatura establece: *"Distrito Urbanización Parque. UP - Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público. (...)"*

En el mismo sentido, en su Sección 5.4.10, este Código establece que el GCBA sólo podrá autorizar obras en los distritos UP que *"sean de exclusiva utilidad pública, debiendo asimismo complementar y no alterar el carácter de los mismos"*.

De esta forma, el Código de Planeamiento urbano (Sección 5.4.10) dispone que no es suficiente que la obra autorizada por el GCBA sobre distritos UP sea de utilidad pública. Además, exige que la obra de utilidad pública sea compatible y no altere el carácter de distrito UP

El Distrito Urbanización Parque dispone dos mandatos de regulación del distrito:

- Las áreas deben ser destinadas a espacios verdes⁴.
- Este espacio verde debe ser de uso público.

Es decir, para respetar la regulación del Distrito UP no se debe alterar el carácter de uso público del área ni el parquizado o el espacio verde.

Por otra parte, la Ordenanza N° 46.229 del año 1993 agrega una NUEVA CONDICIÓN que debe respetarse en los Distritos UP. En su art. 1 establece que desde su promulgación está prohibido otorgar concesión, cesión transferencia de dominio, tenencia precaria permiso de uso ni cambio de destino de todo espacio destinado a parque, plazas, plazoletas y de todo otro espacio verde de uso público, se encuentre parquizado, jardinizado o no, perteneciente al dominio público municipal.

⁴ ¿Que debe entenderse por espacio verde?

El Código de Planeamiento de la Ciudad define los Espacios Verdes Públicos como el área destinada a uso público parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente (art. 1.2.1.1.a).

Por su parte, define Vía pública (art. 1.2.1.2.) como el espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público)⁴. **Sencillamente, la vía pública es un espacio librado al uso público.**

De esta forma, se enumeran los espacios de uso público. Este dato es relevante porque sólo deben ser considerados espacios verdes públicos aquellos destinados al uso público. En aquellos casos donde existe una superficie parquizada pero que no se permita el uso público no debe considerarse espacio verde público a los fines del Código de Planeamiento y de la Constitución de la Ciudad. De esta forma, cuando el inmueble está destinado a espacio verde pero no es de uso público no se respeta la zonificación Urbanización Parque (UP)

Su art. 2 dispone que las concesiones y permisos de uso vigente se mantendrán hasta que opere su vencimiento a partir del cual no podrán ser renovados.

La Ordenanza N° 46.229 habla de espacio destinado a parque, plaza, etc, que son en definitiva espacios verdes públicos de acuerdo al Código de Planeamiento Urbano (art. 1.2.1.1.a). Estas palabras coinciden con las empleadas también por el Código de Planeamiento Urbano cuando define al *Distrito Urbanización Parque. UP* ("*Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público*"). Así, cuando la Ordenanza N° 46.229 en su texto hace referencia que se aplica a los espacios destinados a parque y plazas está hablando explícitamente de los espacios zonificacados como Urbanización Parque (UP).

En consecuencia, los predios zonificados como UP no sólo deben ser públicos y espacios verdes tampoco pueden ser concesionados ni permisionados. Esto es lo que no está respetando el GCBA con la concesión y permisos otorgados en estos predios.

Anexo II. LA OBLIGACIÓN DE INCREMENTAR ESPACIOS VERDES

El art. 27 de la Constitución de la Ciudad ordena que se instrumente un proceso de ordenamiento territorial y ambiental participativo y permanente que promueva la protección e incremento de los espacios públicos de acceso libre y gratuito, en particular la recuperación de las áreas costeras, y garantiza su uso común (Inciso N° 3).

En esta dirección, la Ley N° 2.030 aprobó el Plan Urbano Ambiental, soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, que como política de Estado, dice partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, persiguiendo dar respuesta acabada al "derecho a la Ciudad para todos sus habitantes" (art. 3º). En lo referido a espacios públicos, el PUA destaca como objetivo "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" (art. 9).

A fin de cumplimentar dichos propósitos se establece en el mismo artículo "(e)l mejoramiento funcional y ambiental de los parques, plazas y paseos existentes y ampliación de la oferta a escala urbana y barrial, a través de las siguientes acciones:

1. Promover su mejoramiento y rediseño manteniendo su integridad y considerando la diversidad de las demandas sociales. (..)
3. Promover la incorporación de nuevos parques urbanos dentro de los usos que se definan para tierras fiscales desafectadas de usos anteriores.
4. Promover la creación de nuevas plazas, plazoletas y patios de juego en relación adecuada a la densidad poblacional de las diversas zonas (por reconversión de predios fiscales; compra, expropiación, canje o convenio de uso de predios privados; utilización de áreas residuales).
5. Promover el uso público y la integración al entorno de los espacios libres disponibles en los predios y edificios pertenecientes al GCBA, resguardando su superficie absorbente, y establecer acuerdos con otros organismos públicos con igual sentido (...)."

Como se desprende de las normas reseñadas, el Plan Urbano Ambiental otorga una relevancia especial al incremento, integridad, recuperación y mejoramiento de los parques como espacios de encuentro, relax, confort y socialización.

De acuerdo al Art. 29 de la CCABA toda normativa o acto administrativo de la Ciudad debe ajustarse al Plan Urbano Ambiental. Las concesiones de estos inmuebles no se adecuan a este.

El cambio de destino que propone el proyecto de ley 2464-J-2015 va en contra del mandato Constitucional y del Plan Urbano Ambiental de incrementar los espacios verdes y de recuperar las áreas costeras.