



Ciudad de Buenos Aires, 26 de mayo de 2017.

LA DISCUSIÓN LEGISLATIVA DEL EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO

EN LOS TERRENOS FERROVIARIOS DE COLEGIALES

FUE FRENADA POR LA JUSTICIA

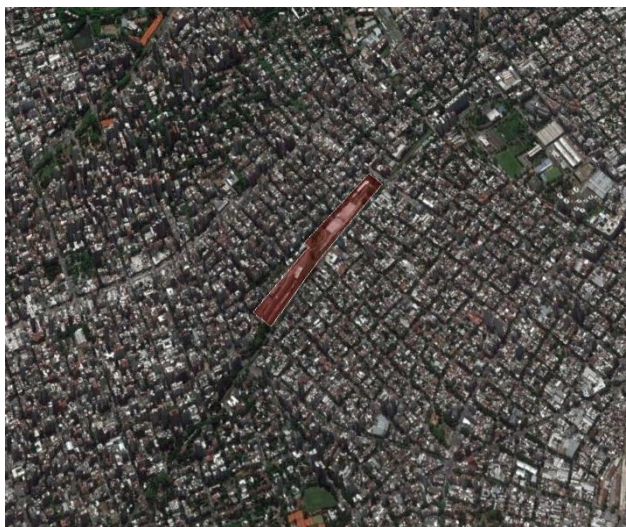
INTRODUCCIÓN

En diciembre de 2016, el Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires remitió a la Legislatura porteña el **Proyecto de Ley N° 3884-J-2016**. Este tiene por objeto destinar alrededor de 7 ha de terrenos ferroviarios, ubicados en el Barrio de Colegiales, **para la construcción de un emprendimiento inmobiliario de 100.000 m².**[1]

En fecha 18 de mayo de 2017, el Jgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad N° 9, a cargo de la **Jueza Andrea Danas**, **decidió suspender el tratamiento legislativo del referido proyecto por violación del art. 63 de la Constitución de la Ciudad.**

Esta norma establece la **convocatoria obligatoria a Audiencia Pública** "antes del tratamiento legislativo de proyectos de normas de edificación, planeamiento urbano, emplazamientos industriales o comerciales, o ante modificaciones de uso o dominio de bienes públicos".

La acción de amparo fue presentada por el [Observatorio del Derecho a la Ciudad](#) y por Carlos Wilkinson referente del **Movimiento Comunero. El amparo tramita en la causa caratulada "BALDIVIEZO, JONATAN EMANUEL Y OTROS CONTRA GCBA POR AMPARO - OTROS", Expte. N° A3789-2017/0.**



CONTENIDO DEL PROYECTO

1. El proyecto de ley afecta el predio al Distrito de Zonificación U - "**Estación Colegiales**" y lo destina para la construcción de vivienda colectivas o multifamiliares.
2. La proporción de espacio verde absorbente no será menor al 45% del área total de la propuesta.
3. Superficie Edificable total: 100.000 m².
4. La altura máxima será de 25 m y un Plano Límite de 29 m (9/10 pisos).
5. El Master Plan urbanístico surgirá de la convocatoria a un Concurso Público de iniciativas y proyectos a impulsar por el GCBA.
6. La Junta Comunal tendrá un rol de meramente "observadora".

CUESTIONAMIENTO AL PROYECTO

1. La Comuna N° 13 es una de las que cuenta con menos espacios verdes en la Ciudad. El Barrio de Colegiales cuenta con 0.7 m² de espacios verdes por habitante. La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda que las ciudades deberían contar con 15 m² de espacios verdes por persona.
2. Al urbanizar estos predios se pierde una oportunidad única para incrementar los espacios verdes en el Barrio. La totalidad del precio debe ser destinado a espacios verdes y a equipamiento para el barrio.
3. Si se observa la relación entre espacios verdes públicos útiles y la población según proximidad (un radio de 500 m² alrededor de cada espacio verde), se advierte que esta zona de Colegiales posee una densidad de espacio verde por habitante aún menor que en otras partes del barrio.

4. La Comuna N° 13 posee una proporción de habitantes por hectárea: de 153,5 habitantes por ha. En tanto la OMS recomienda 93,3 habitantes por ha. Es decir, se encuentra sobre densificada.
5. El Barrio de Colegiales tiene una población de 52.391 habitantes. Si se autoriza este emprendimiento inmobiliario se sumará alrededor de 5.000 habitantes al barrio, un 10 % más.
6. Este predio ferroviario se suma a otros que ya fueron destinados para emprendimientos inmobiliarios de gran densidad y suntuosos: predios ferroviarios de Palermo, de Liniers, de Caballito, Empalme Norte o Catalinas Norte 2.
7. Estos terrenos son nacionales y se incorporarán al **Plan Sistemático para vender Tierras Públicas para negocios inmobiliarios** impulsado por el Presidente de la Nación, Mauricio Macri, y el Jefe de Gobierno, Horacio Rodríguez Larreta[2].



PROYECTOS ALTERNATIVOS PRESENTADOS SOBRE EL MISMO PREDIO

1. Proyecto de Ley N° 3810-P-2016: Este proyecto presentado por los vecinos destina el predio a Urbanización Parque (Parque Cultural Estación Colegiales) y a un Galpón Cultural.

2. Proyecto de Ley N° 3936-D-2016: Este proyecto fue impulsado por la Comunera de la Comuna N° 13, Romina Braga y fue presentado en la Legislatura por los legisladores Maximiliano Ferraro y Paula Oliveto Lago de la Coalición Cívica.

Destina el predio en cuestión y otros al Corredor Verde del Norte. Espacio multifuncional generador de actividades culturales, sociales, educativas, de recreación, emisor de servicios y difusión de programas de la Ciudad y de la Comuna 13.

Observatorio del Derecho a la Ciudad:

Jonatan Emanuel Baldiviezo: (011) 15 3266-7008

Movimiento Comunero

Carlos Wilkinson: (0 11) 6911-6112

<http://observatoriociudad.org/>

observatorioderechoalaciudad@gmail.com

[@obs_der_ciudad](https://twitter.com/obs_der_ciudad)

www.facebook.com/ObservatorioDerechoalaCiudad

[1] En su art.1 dispone: "Desaféctase del Distrito de zonificación Urbanización Futura- UF, del Código de Planeamiento Urbano el polígono delimitado por el eje de la calle Virrey Avilés, eje de la calle Vidal, deslinde con Distrito UP, línea divisoria de las Fracciones A y B de la Manzana 115, Sección 37, Circunscripción 17, eje de la calle Moldes, eje de la Av. Federico Lacroze y deslinde con el área operativa del Ferrocarril General Bartolomé Mitre, según Plano Anexo I, que forma parte de la presente Ley".

El Artículo 2° establece: "Aféctase al Distrito de Zonificación U N° (a designar) "Estación Colegiales", del Código de Planeamiento Urbano, el polígono delimitado en el Plano Anexo I".

[2] <http://observatoriociudad.org/?s=noticia&n=122>

--



"OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD"

<http://observatoriociudad.org/>

Contacto: (011) 15 3266-7008

observatorioderechoalaciudad@gmail.com

[@obs_der_ciudad](https://twitter.com/obs_der_ciudad)

www.facebook.com/ObservatorioDerechoalaCiudad