

# NOS PREPARAMOS PARA LAS AUDIENCIAS PÚBLICAS DE LA SEMANA DEL 22 AL 26



PARTICIPÁ DEL TALLER SOBRE:

- PARQUE DE LA INNOVACIÓN
- TARIFA DEL SUBTE
- CONVENIO URBANÍSTICO MANZANA IQ  
PUERTO MADERO
- ESTADIO MULTIFUNCIÓN BOEDO

DOMINGO 21 DE FEBRERO 19:00 Hs    Inscripción por Mensaje Directo  
EN VIVO POR YOUTUBE  Y ZOOM  o  +54 9 11 32667008



**La Defe**  
Defensoría de Laburantes

N <sup>o</sup>	Tema	Fecha	Hora	Organizada por
1	Parque de la Innovación	22/2/21	12:30	GCBA
2	Convenio urbanístico	22/2/21	15:00	Legislatura
3	Tarifa del subte	23/2/21	12:00	GCBA
4	Estadio en Boedo	24/2/21	14:00	Legislatura
5	Local de baile ASSA SRL	3/3/21	12:30	GCBA
6	Amnistía Inmobiliaria	8/3/21	14:00	Legislatura
7	Modificaciones al código de edificación	10/3/21	14:00	Legislatura

[https://www.youtube.com/watch?v=Z-ZJ5FM2rek&ab\\_channel=MarianoPerezForte](https://www.youtube.com/watch?v=Z-ZJ5FM2rek&ab_channel=MarianoPerezForte).  
(Arq. Varas)

CONCURSO NACIONAL DE IDEAS URBANAS

## Parque de la Innovación

Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires



**PRIMER PREMIO**

AUTORES

ALBERTO JAIME VARAS

[https://www.youtube.com/watch?v=Z-ZJ5FM2rek&ab\\_channel=MarianoPerezForte](https://www.youtube.com/watch?v=Z-ZJ5FM2rek&ab_channel=MarianoPerezForte)  
(Arq. Varas)

CONCURSO NACIONAL DE IDEAS URBANAS

# Parque de la Innovación

Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

## PRIMER PREMIO



# ANTECEDENTES



# MASTERPLAN | USOS

65% de espacio público con 45% espacio verde

32 parcelas para desarrollos públicos y privados



Establecido en el Código



Gonzalo Dalm...

## Morfología edilicia:

Plano límite 37 m

Retiros y terrazas verdes ("valle de luz")

## Usos permitidos:

- Correspondientes al Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B3 con excepciones.
- Estacionamientos permitidos en subsuelo

## Usos requeridos:

≥ 120.000 m<sup>2</sup> construibles para usos de innovación

*Empresas Tecnológicas (TICs), Espacios de Coworking, Instituciones de Enseñanza Superior, Residencias estudiantiles, Laboratorios y Centros de Investigación, Instituciones de Innovación en Salud, Organizaciones de apoyo al emprendedor, otros.*

## Dominio Público:

≥ 60.000 m<sup>2</sup> construibles a conservar bajo dominio público para actividades de uso público (GCBA y terceros)



zoom 2021

La ilustración es orientativa.

# ¿Qué dice el Plan Urbano Ambiental con Relación a las Tierras públicas?

## Artículo 22.- Instrumentos de Promoción

### d. Banco de Tierras e Inmuebles.

El Banco de Tierras e Inmuebles es un Instrumento de promoción del desarrollo urbano establecido por la Ley N° 71. Tiene el objetivo de asegurar **la disponibilidad de tierras e inmuebles para el desarrollo de las acciones derivadas de los lineamientos del PUA**, mediante su adquisición y/o disposición anticipada. Debe funcionar logrando una operatoria ágil y transparente orientada a programas relativamente inmediatos, evitando que se convierta en una reserva general para intervenciones indeterminadas.

# ¿Qué dice el Plan Urbano Ambiental con Relación a las Tierras públicas?

**Art. 8 inciso a:** La promoción de la función residencial, a través de las siguientes acciones:

1. Promover la residencialización del Área Central con vistas a su revitalización y diversificación funcional.

**2. Promover la densificación de zonas no consolidadas y de baja densidad** próximos a servicios de transporte público de alta capacidad.

3. Promover la conformación de tejido urbano y ocupación residencial en los sectores desocupados o con usos no consolidados, comprendidos entre Villa Lugano y Villa Soldati, y entre Flores Sur y Villa Soldati.

**Art. 8 inciso d.3.:** La promoción de **políticas de vivienda** asequible para la población en situación de déficit habitacional, a través de las siguientes acciones:

3. Implementar soluciones de las restantes situaciones habitacionales (ocupación del espacio público; casas y edificios tomados)

**asignando a dicho fin el uso de inmuebles fiscales** (predios resultantes de las expropiaciones, autopistas, etcétera).

**Art. 9 inciso b.3.:** **Promover la incorporación de nuevos parques urbanos dentro de los usos que se definan para tierras fiscales** desafectadas de usos anteriores.

**Art. 9 inciso d:** La conformación de sistemas verdes que atraviesen la ciudad, a través de las siguientes acciones:

1 Preservar y ampliar el Corredor Verde Norte.

a. Incorporar las **tierras fiscales que, siendo desafectadas de otros usos, sean destinadas a espacios públicos.**

# ¿Qué dice el Plan Urbano Ambiental con relación al Entorno Ribereño?

Art. 9 inciso a:

La conformación de un sistema de parques de escala metropolitana, a través de la articulación física y funcional de los grandes espacios de la ciudad ya conformados (Parque Tres de Febrero, Parques de Costanera Sur, la Reserva Ecológica y Parque Almirante Brown) y los que se creen en el futuro.

c. Maximizar la accesibilidad y la posibilidad de uso recreativo de las riberas y los cursos de agua que rodean a la ciudad, a través de las siguientes acciones:

**4. Destinar a uso público a los predios de dominio estatal que se desafecten en las riberas.**

6. Con respecto al Río de la Plata.

a) Resolver el acceso franco de la población a la ribera, recuperando el camino de sirga y mejorando la conectividad transversal.

b) Promover la conectividad de los nuevos parques de Puerto Madero, Reserva Ecológica y Costanera Norte con el resto de la ciudad.

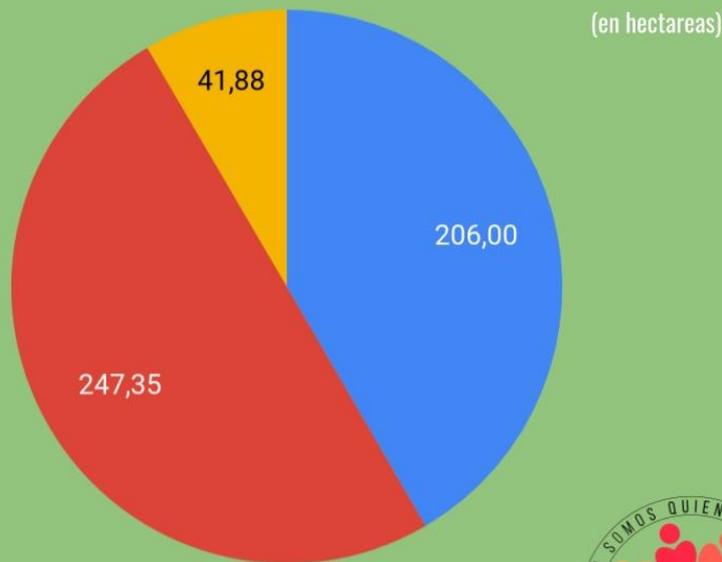
c) Condicionar el desarrollo de los predios privados costeros a la cesión de espacios significativos que aseguren la continuidad espacial del espacio público y la multiplicidad de sus usos.

d) Preservar con carácter de “patrimonio natural” e impulsar el uso público de los tramos costeros que aún conserven características naturales.

**e) Preservar el perfil y/o silueta costera** de los rellenos existentes.

# Tierras Públicas Privatizadas en la Ciudad de Buenos Aires en los últimos 13 años

- MACRI en la ciudad (2007 - 2015)
- Rodríguez Larreta en la ciudad (2015 - 2019):
- Macri en la Nación (2015 - 2019) 21,08 ha + 20,80 ha (Convenios con Ciudad)



Privatizaciones de  
**TIERRAS PÚBLICAS**  
dentro del  
Territorio de la  
Ciudad de Buenos  
Aires



OBSERVATORIO DEL  
DERECHO A LA CIUDAD







# LEY N° 5.558 Y LEY N° 5.940 – SEDE DEL TIRO FEDERAL

- USUFRUCTO POR 75 AÑOS
- AUTORIZA LA SUBCONCESIÓN
- PERMITE INSTALAR UN POLO GASTRONÓMICO

## LAS SEDES EN DEBATE



## El predio





Figura 5. Relocalización de Tiro Federal Argentino de acuerdo a Ley N° 5558, Anexo I.



Buenos Aires Ciudad

Lic. Horacio Rodríguez Larreta  
Jefe de Gobierno

# Ciudad Autónoma de Buenos Aires Nuñez



### REFERENCIAS

- |                   |               |                      |          |                        |
|-------------------|---------------|----------------------|----------|------------------------|
| Ferroviario       | Espacio Verde | Líneas de Guatembaro | Metróbus | Hospital de Aguas      |
| Autopista         | Lago          | A                    | Prenatal | Hospital de Niños      |
| Fito de la Ciudad | Lago          | B                    | CxBAC    | Hospital Especializado |
|                   |               | D                    |          | Límite de Barrio       |
|                   |               | E                    |          | Límite de Comuna       |
|                   |               | H                    |          |                        |

Unidad de Sistemas de Información Geográfica

El proyecto está ubicado en el barrio de Núñez de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en los terrenos de la Ciudad que hoy utiliza la Asociación Civil de Tiro Federal Argentino, de nomenclatura catastral Circunscripción 16, Sección 27, Manzana 146, Parcela Polígono C, con una superficie de 118.714,98 m<sup>2</sup> aproximadamente.



**Figura 2.** Render del proyecto "Parque de la Innovación", vista desde el eje verde peatonal.



**Figura 3.** Render del proyecto "Parque de la Innovación", vista desde la calle paralela a Udaondo.



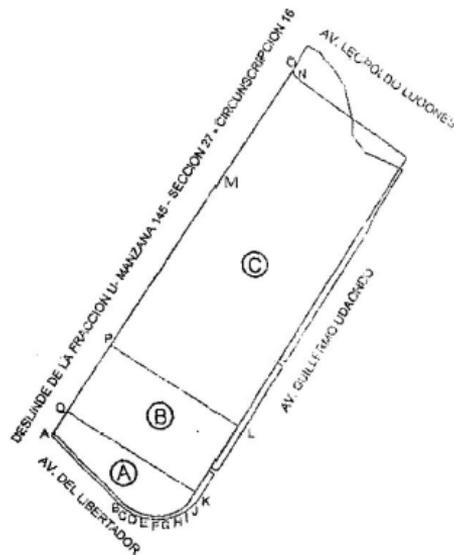


Figura 4. Subdivisión en polígonos de acuerdo a Ley N° 5558, Anexo I.

Mediante el Artículo 13 se declara innecesario para la gestión del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y desafecta al dominio público la fracción de terreno identificada como polígono A, actualmente identificados como Manzana 146K y 146L conforme Plano Catastral 85-C-2017, disponiendo la enajenación por parte de la Agencia de Bienes Sociedad de Estado y aprobándose el procedimiento de venta en subasta pública.

A raíz de lo dispuesto por los Artículos 14, 15 y 35 de la Ley, el producido de la venta será destinado en la medida allí descrita al desarrollo del Parque de la Innovación en el Polígono C y a la urbanización de las villas 31 y 31 bis, en tanto el remanente del desarrollo del Parque será destinado al desarrollo de obras de infraestructura, salud, educación y seguridad, entre otras.

El Parque de la Innovación es una iniciativa del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires que busca dar respuesta al panorama económico global y las demandas de transformación cultural, creando las condiciones necesarias para promover la atracción, desarrollo y retención del talento a través de un ecosistema de innovación. El proyecto es un campus que reúne instituciones públicas y privadas destinadas a la innovación, la enseñanza superior y la investigación científica aplicada. Consiste en una compartimentación con distintos volúmenes aterrizados, de alturas decrecientes hacia lo que se denomina el "eje verde peatonal", una vía central amplia. Los espacios libres de construcción son calles, corredores y espacios verdes abiertos a la comunidad.



Figura 1. Plano del proyecto "Parque de la Innovación".

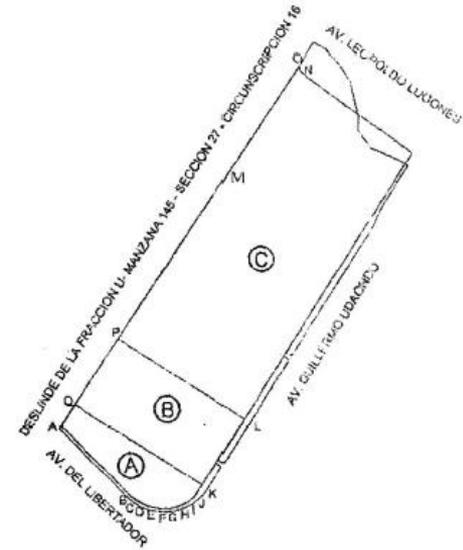


Figura 4. Subdivisión en polígonos de acuerdo a Ley N° 5558, Anexo I.

El Parque de la Innovación tiene una edificabilidad total de 330.000 m<sup>2</sup>, 219.000 de los cuales serán destinados a innovación y 111.000, a parcelas con usos complementarios, según la siguiente distribución:



**Figura 29.** Distribución de usos en el proyecto "Parque de la Innovación".

En las parcelas de innovación pública se instalarán instituciones como la UBA, UTN, CONICET, INPI, IMPI y la Secretaría de Ciencia y Tecnología.

# Identificación de Parcelas



Polígono A

Polígono B

Polígono C



### 5.3.1. Espacios públicos

Los espacios públicos fueron planificados con el objetivo de constituirse como un lugar de encuentro entre distintos actores, promoviendo el intercambio y creando centros de reunión. Asimismo, se reduce la presión de los automóviles en el sector, se favorece el contacto con espacios verdes y se brinda la accesibilidad necesaria que contribuye a la calidad del nuevo paisaje y el ambiente urbano que busca crearse.

El proyecto propone 4 nuevos espacios públicos que corresponden al 65% de la superficie total, compuesto por:

- Eje Verde Peatonal,
- Bulevar y Bicisenda Norte
- Paseo Peatonal Avenida Udaondo,
- Plazas del Parque de la Innovación



Figura 30. Plano del proyecto "Parque de la Innovación".

El Eje Verde Peatonal, de 30 m de ancho, recorre el conjunto longitudinalmente por su centro y está flanqueado por basamentos de 6 pisos con terrazas verdes.

El Bulevar y Bicisenda Norte, con vistas a los clubes y el río, se localizará sobre la prolongación de la calle Campos Salles. La misma dividirá el predio actual del CeNARD. Allí se ubicarán principalmente las parcelas destinadas a viviendas y oficinas para disminuir la influencia de la actividad del estadio de River Plate.

El Paseo Peatonal sobre Av. Udaondo tiene el objetivo de fomentar la caminiabilidad entre el Parque y la Ciudad. Se desarrollará un plan de accesibilidad al predio, a ejecutar durante los días de evento en River Plate.

#### 4.1.3 Zona C

Delimitación: Según Plano N° (N° a designar)

Carácter: área con actividades innovación y tecnología educativa propias de una economía de aglomeración especializada.

Estructura Parcelaria: Se admite la subdivisión en manzanas y parcelas Morfología edilicia:

Morfología Edilicia: libre, de acuerdo a la función del edificio. El plano límite de los edificios no podrá exceder los 37 m

Ocupación del suelo: 35%. Se garantizará un mínimo del 45% del total de la superficie del espacio verde de proximidad como superficie permeable sobre suelo natural. El 20% de la superficie total destinada a circulación, áreas de juego, recreación y toda área que requiera el uso de pavimento se materializará con solados permeables o semipermeables.

Usos permitidos: Los específicos de la actividad principal educativa y los complementarios y conexos necesarios para el desarrollo del Parque de la Innovación y el del entorno urbano.

Establecimientos educativos, servicios y actividades productivas asociadas a dichos equipamientos, con actividades complementarias y/o suplementarias administrativas y comerciales, culturales y recreativas compatibles. Residencia.

Usos requeridos: estacionamiento, carga y descarga. Los estacionamientos podrán localizarse en el subsuelo de los predios, pudiendo proponerse su mancomunidad.

#### 5.3.4. Desglose de superficies del Polígono C

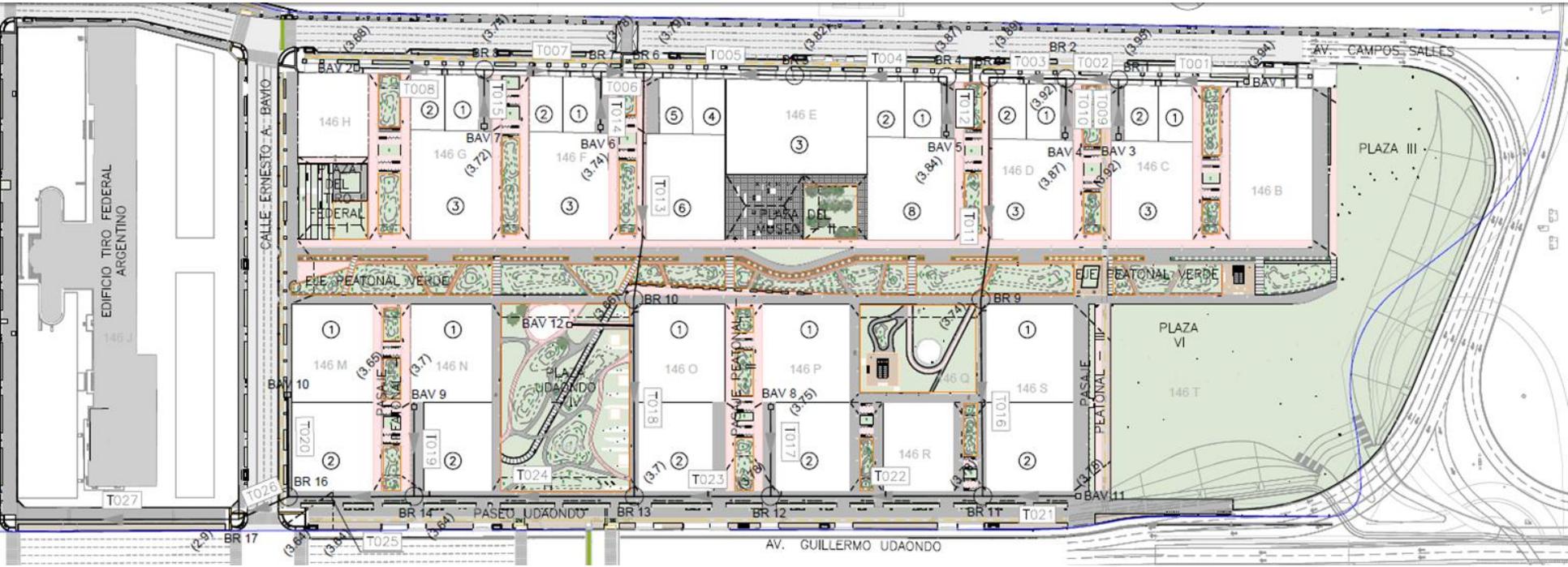
TIPO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE
Superficie de parcelas a construir	39450,43	33,23%
Superficie de vías públicas	49872,84	66,77%
Superficie de espacios verdes	29391,61	
Superficie total del Polígono C según mensura	<b>118.714,88</b>	<b>100%</b>

De acuerdo al Código de Planeamiento Urbano, en el Distrito U55 – Parque de la Innovación la ocupación del suelo no podrá exceder el 35% de la superficie total del Polígono C según mensura. Del 65% restante, se debe garantizar un mínimo del 45% de superficie de espacio verde.

Siendo que la superficie de parcelas a construir ocupará el 33,23%, hay cumplimiento.

La superficie de espacios verdes computada es de 23.391,61 m<sup>2</sup> (24,76%). Si se adiciona el área verde de la vereda de Av. Udaondo, de 627,26 m<sup>2</sup>, se obtiene un total de 30.018,87 m<sup>2</sup> (25,29%). Dado que los límites de las Plazas III y VI se encuentran en revisión, es factible que en ese corrimiento se añadan los metros cuadrados necesarios para cumplimentar con la normativa vigente en el distrito.

23.391 (19%)  
29.391 (24%)  
53.421 (45%)



EDIFICIO TIRO FEDERAL ARGENTINO

CALLE ERNESTO A. BAYO

AV. CAMPOS SALLES

PLAZA III

EJE PEATONAL VERDE

EJE PEATONAL VERDE

PLAZA VI

PLAZA UDAONDO

AV. GUILLERMO UDAONDO

T027

T026

T025

T024

T023

T022

T021

BR 17

BR 14

BR 13

BR 12

BR 11

BR 10

BR 9

BR 8

BR 7

BR 6

BR 5

BR 20

BR 19

BR 18

BR 17

BR 16

BR 15

BR 14

BR 13

BR 12

BR 11

BR 10

BR 9

BR 8

BR 7

BR 6

T008

T007

T006

T005

T004

T003

T002

T001

BAV 20

BAV 19

BAV 18

BAV 17

BAV 16

BAV 15

BAV 14

BAV 13

BAV 12

BAV 11

BAV 10

BAV 9

BAV 8

BAV 7

BAV 6

146 H

146 G

146 F

146 E

146 D

146 C

146 B

146 M

146 N

146 O

146 P

146 Q

146 R

146 S

146 T

DZ01

6101

6102

6103

6104

6105

6106

6107

6108

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

2101

2102

2103

2104

2105

2106

2107

2108

3101

3102

3103

3104

3105

3106

3107

3108

4101

4102

4103

4104

4105

4106

4107

4108

5101

5102

5103

5104

5105

5106

5107

5108

6101

6102

6103

6104

6105

6106

6107

6108

7101

7102

7103

7104

7105

7106

7107

7108

8101

8102

8103

8104

8105

8106

8107

8108

9101

9102

9103

9104

9105

9106

9107

9108

10101

10102

10103

10104

10105

10106

10107

10108

11101

11102

11103

11104

11105

11106

11107

11108

12101

12102

12103

12104

12105

12106

12107

12108

13101

13102

13103

13104

13105

13106

13107

13108

14101

14102

14103

14104

14105

14106

14107

14108

15101

15102

15103

15104

15105

15106

15107

15108

16101

16102

16103

16104

16105

16106

16107

16108

17101

17102

17103

17104

17105

17106

17107

17108

18101

18102

18103

18104

18105

18106

18107

18108

19101

19102

19103

19104

19105

19106

19107

19108

20101

20102

20103

20104

20105

20106

20107

20108

21101

21102

21103

21104

21105

21106

21107

21108

22101

22102

22103

22104

22105

22106

22107

22108

23101

23102

23103

23104

23105

23106

23107

23108

24101

24102

24103

24104

24105

24106

24107

24108

25101

25102

25103

25104

25105

25106

25107

25108

26101

26102

26103

26104

26105

26106

26107

26108

27101

27102

27103

27104

27105

27106

27107

27108

28101

28102

28103

28104

28105

28106

28107

28108

29101

29102

29103

29104

29105

29106

29107

29108

# SUPERFICIES Y USOS FUTUROS

TOTAL M2:  
35.650 (30%)

POLIGONO C : Manzana 146	SUPERFICIE M2	USO/ DESTINO FUTURO
146 A	5946,56	ESPACIO PUBLICO-PLAZA III-ESP. VERDE A CEDER
146 B	2648,33	ESPACIO PUBLICO GCBA
146 C1	401,58	PRIVADO
146 C2	401,67	PRIVADO
146 C3	1688,59	PRIVADO
146 D1	401,58	PRIVADO
146 D2	401,83	PRIVADO
146 D3	1720,3	PRIVADO
146 E1	433,41	PRIVADO
146 E2	433,45	PRIVADO
146 E3	2797,43	PRIVADO GCBA
146 E4	388,22	PRIVADO
146 E5	388,82	PRIVADO
146 E6	1763,73	PRIVADO
146 E7	1949,7	ESPACIO PUBLICO-PLAZA II-ESP. VERDE A CEDER
146 E8	1869,61	PRIVADO
146 F1	388,83	PRIVADO
146 F2	388,83	PRIVADO
146 F3	1793,66	PRIVADO
146 G1	401,58	PRIVADO
146 G2	401,58	PRIVADO
146 G3	1873,84	PRIVADO
146 I	1132,33	ESPACIO PÚBLICO-PLAZA I-ESP. VERDE A CEDER
146 H	1245,21	PRIVADO
146 M1	1684,8	PRIVADO
146 M2	1512,58	PRIVADO
146 N1	1687,5	PRIVADO
146 N2	1515	PRIVADO
146 Ñ	5041,4	ESPACIO PÚBLICO-PLAZA IV-ESP. VERDE A CEDER
146 O1	1800	PRIVADO
146 O2	1616	PRIVADO
146 P1	1800	PRIVADO
146 P2	1616	PRIVADO
146 Q	2234,5	ESPACIO PÚBLICO-PLAZA V- ESP. VERDE A CEDER
146 R	1313	PRIVADO GCBA
146 S1	1800	PRIVADO
146 S2	1616	PRIVADO GCBA
146 T	9916,78	PRIVADO
CANTEROS	9492,6	ESPACIO PÚBLICO-VERDE A CEDER
POLIG A A INCORPORAR A VÍA PÚBLICA	42808,15	ESPACIO PUBLICO SENDEROS Y CALLES A CEDER
<b>TOTAL POLIGONO C</b>	<b>118714,98</b>	

POLIGONO A : Manzana 146	SUPERFICIE M2	USO/ DESTINO FUTURO
146 K	5831,13	PRIVADO
146 L	10934,49	PRIVADO
INCORP. VÍA PÚBLICA	242,85	VÍA PÚBLICA
<b>TOTAL</b>	<b>17008,47</b>	

POLIGONO B : Manzana 146	SUPERFICIE M2	USO/ DESTINO FUTURO
146 J	23094,07	PRIVADO
INCORP. VÍA PÚBLICA	5644,13	VÍA PÚBLICA
OCHAVAS A CEDER	12,51	VÍA PÚBLICA
<b>TOTAL</b>	<b>28750,71</b>	

POLIGONOS	SUPERFICIE M2	USO/ DESTINO FUTURO
A	17008,47	PRIVADO
B	28750,71	TIRO FEDERAL
C	118714,98	PARQUE DE INNOVACIÓN
<b>TOTAL</b>	<b>164474,16</b>	

Las parcelas privadas del polígono C tendrán usos residenciales y de oficinas, con un mínimo de 120.000 metros cuadrados destinados a proyectos de innovación según Ley 5.558

IF-2020-20285634-GCABA-DGE

2019



		Espacios verdes CABA			
		Barrial (<5ha)	Urbano (5 a 20 ha)	Metropolitano (>20ha)	Total
Comuna	Población Censo 2010	m2/hab	m2/hab	m2/hab	m2/hab
1	197.226	2,24	2,03	19,09	23,36
2	158.403	0,55	0,00	2,88	3,43
3	191.572	0,45	0,00	0,00	0,45
4	217.640	1,35	2,18	0,00	3,54
5	177.537	0,19	0,00	0,00	0,19
6	178.116	0,20	1,44	0,00	1,64
7	218.953	1,58	0,91	0,00	2,49
8	184.703	1,22	3,46	10,24	14,92
9	172.528	1,30	1,65	2,29	5,24
10	164.815	1,52	0,00	0,00	1,52
11	192.828	2,67	1,52	0,00	4,19
12	199.711	1,10	0,28	4,16	5,54
13	230.062	0,51	0,32	3,42	4,25
14	223.772	0,81	0,72	7,16	8,69
15	183.216	0,47	0,00	0,00	0,47
<b>Total</b>	<b>2.891.082</b>	<b>1,09</b>	<b>0,98</b>	<b>3,37</b>	<b>5,43</b>

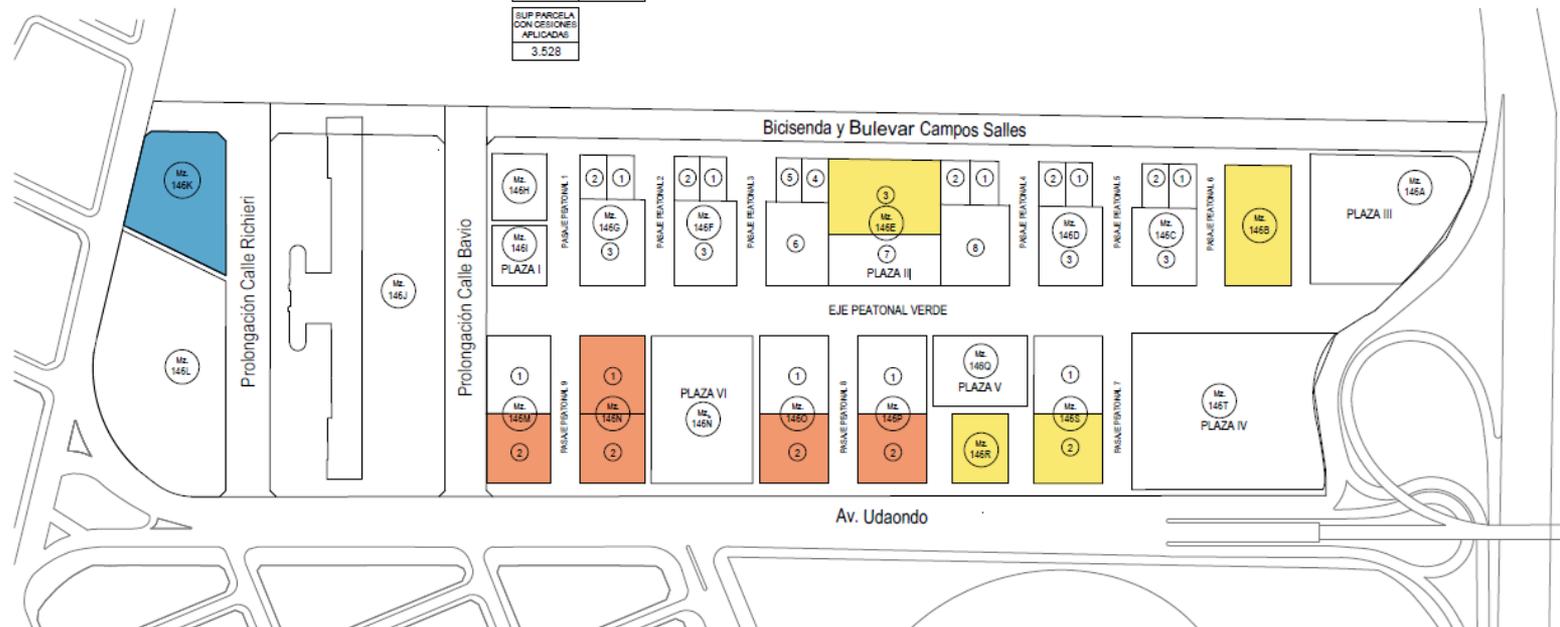
Tabla 2 Espacios verdes por habitante según comuna y escala.

146 K

## PLANO DE UBICACIÓN

SUP PARCELA	M2 EDIFICABLES
5.831,13	50.000

SUP PARCELA CON DESIGNACIONES APLICADAS
3.528



Usos Admitidos: Se admiten usos mixtos, residencias, hotelería y oficinas.

Se admiten usos comerciales en PB y 1er piso ocupando hasta un **70% de la superficie de cada planta**

Nota: Las Ochavas se trazan de igual manera tanto en Planta Baja, 1er Piso y Subsuelo

- INNOVACIÓN PÚBLICA
- INNOVACIÓN PRIVADA
- OTROS USOS
- PARCELA 146 K

## • Espacios públicos

El Polígono C se caracteriza por ser peatonal, solo admitiéndose la entrada ocasional de ambulancias, bomberos, etc. La circulación vehicular se realizará bordeando el polígono por las avenidas Udaondo, Lugones, Campos Salles (que se abre como límite con el predio del Centro Nacional de Alto Rendimiento Deportivo –CENARD-) y la continuación de la calle Bavio.

El proyecto propone 4 nuevos espacios públicos que corresponden al 65% de la superficie total, compuesto por:

Un **Eje Verde Peatonal**, de 30 metros de ancho, que recorre el Polígono longitudinalmente por su centro y está rodeado por basamentos de 6 pisos con terrazas verdes.

El **Bulevar y Bicisenda Norte**, con vistas a los clubes y el río, que se localizará sobre la prolongación de la calle Campos Salles. La misma dividirá el predio actual del Centro Nacional de Alto Rendimiento Deportivo (CENARD). Allí se ubicarán principalmente las parcelas destinadas a viviendas y oficinas para disminuir la influencia de la actividad del estadio de River Plate.

El **Paseo Peatonal Avenida Udaondo**, que tiene el objetivo de fomentar la peatonalización entre el Parque y la Ciudad. Se desarrollará un plan de accesibilidad al predio, a ejecutar durante los días de evento en el estadio River Plate.

Por último, **las Plazas**, que se encontraran ubicadas en las siguientes manzanas: 146A (plaza III), 146E7 (plaza II), 146I (plaza I), 146Ñ (plaza IV) y 146Q (plaza V).

Las mismas tendrán distintas características y tamaños. La plaza IV tendrá un pabellón que albergará un centro de monitoreo y sala de carriers.

El proyecto de paisaje del predio, como así también del arbolado viario, busca generar una mayor biodiversidad, con especies nativas que atraigan fauna y se adapten mejor, requiriendo menor mantenimiento. Integrando el Parque de la Innovación con la Reserva Natural de Ciudad Universitaria – Costanera Norte se busca consolidar un corredor biológico que construirá una nueva vía para los intercambios y flujos biológicos, incorporando flora y fauna nativas a la vida urbana.

La distribución de estos espacios públicos puede observarse en el plano que obra agregado mediante Informe N° 24051172-GCABA-APRA/19.

0086 - IF-2020-  
30713559-  
GCABA-DGEVA

**DICTAMEN  
APRA**

En cuanto a aspectos referidos al Espacio Público señalados mediante Informe Técnico N° 27765950-GCABA-DGEVA/20, el proponente declara mediante Nota N° 29138115-UPEPI/20 e Informe gráfico N° 29132070-UPEPI/20 algunas consideraciones:

1) En lo referido a la distribución de los espacios públicos, se manifiesta que en el Informe Técnico N° 27765950-GCABA-DGEVA/20 se refiere a modo ilustrativo "al plano adjunto mediante Informe N° 24051172-APRA/19". Al respecto, se aclara que dicho plano de anteproyecto expuesto en el Estudio de Impacto Ambiental sufrió posteriores modificaciones, en particular el puente peatonal y bicisenda de conexión con Ciudad Universitaria, fue reemplazado por el ensanchamiento del Distribuidor Labruna, tal como es señalado en el propio Informe Técnico N° 27765950-GCABA-DGEVA/20.

En consecuencia, dicho proyecto condujo a la reconfiguración del proyecto de espacio público en el sector lindante a Av. Lugones. El proyecto de espacio público en su versión más actualizada puede observarse en el ANEXO 2 PROYECTO DE SUPERFICIE adjunto mediante Nota N° 20132126-SSDECO/20, incorporado a las presentes actuaciones.

2) En el mismo orden de ideas, en el Informe Técnico N° 27765950-GCABA-DGEVA/20 se señala que "las Plazas, que se encontraran ubicadas en las siguientes manzanas: 146A (plaza 111), 146E7 (plaza 11), 146I (plaza 1), 146Ñ (plaza IV) y 146O (plaza V)".

En relación a ello, se manifiesta que fue omitida en dicha descripción la plaza VI en la manzana 146T, que funciona junto a la plaza 111 como un gran parque hacia Lugones, conforme fue informado en la Nota N° 20132126-SSDECO/20 (ANEXO 2 PROYECTO DE SUPERFICIE). No obstante, pese a esta omisión, se aclara que en la Figura 30. "Plano del proyecto Parque de la Innovación" del citado Informe N° 24051172-APRA/19 se observa con claridad dicho espacio verde.

La distribución de estos espacios públicos puede observarse en el plano que obra agregado mediante Informe N° 24051172-GCABA-APRA/19.

**PROYECTO**  
**"PARQUE DE LA INNOVACIÓN"**

ACCIONES INHERENTES AL PROYECTO

ETAPA CONSTRUCTIVA

ETAPA OPERATIVA

Trabajos preliminares Funcionamiento del obrador y servicios de apoyo	Tránsito de maquinaria y vehículos Transporte de materiales e insumos	Movimiento de suelos Demolicion de estructuras existentes	Obras civiles	Obras de infraestructura (red de agua, cloaca, gas, electricidad, hidráulica, fibra óptica)	Obras viales	Pavimentación	Limpieza periódica y final de obra	Apertura de calles, peatonales y bicisendas	Espacios verdes	Centro académico, de investigación y de emprendedurismo	Usos comerciales	Usos residenciales	Gestión de residuos e higiene urbana
--------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------	---------------	------------------------------------	---------------------------------------------	-----------------	---------------------------------------------------------	------------------	--------------------	--------------------------------------

COMPONENTES DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE VERSE AFECTADOS POR EL PROYECTO

MEDIO	COMPONENTE	INDICADORES	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N			
MEDIO NATURAL	AIRE	Emisiones gaseosas	1	T	O	D	T	O	L			P	O	L					
		Material particulado	2	T	O	D	T	⊕	L	T	O	L	T	O	L	T	O	L	
		Ruidos y vibraciones	3	T	⊕	L	T	⊕	L	T	⊕	L	T	O	L	T	O	L	
	AGUA	SUPERFICIAL	Modificación de drenajes/escorrentía	4				P	O	L	P	O	L	P	⊕	L			
		SUBTERRÁNEA	Afectación de acuíferos	5															
	SUELO	Alteración topográfica/geomorfológica	6				P	O	L										
		Afectación del uso del suelo	7																
	FLORA Y FAUNA	Biodiversidad	8	P	O	L						P	⊕	L					
MEDIO ANTRÓPICO	ECONOMÍA	Demanda de empleo	9			T	O	D	T	⊕	D	T	⊕	D	T	O	D		
		Comercio y servicios	10									P	⊕	L					
		Valorización de bienes inmuebles	11									P	⊕	L	P	⊕	L		
	EDUCACIÓN	Centros educativos	12										P	⊕	L				
	ESPARCIMIENTO	Actividades recreativas, deportivas, culturales	13										P	⊕	L	P	⊕	L	
	INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	Red peatonal	14		T	O	L		T	O	L	T	O	L	T	O	L		
		Red vial	15		T	⊕	D		T	O	L	T	O	L	T	O	L		
		Red de abastecimiento (agua, cloaca, electricidad y gas)	16	T	O	L		T	O	L	T	⊕	L	T	O	L	T	O	L
		Generación de residuos	17	T	O	L		T	⊕	L	T	⊕	L	T	O	L	T	O	L
SEGURIDAD	Riesgo de accidentes	18	T	⊕	L	T	O	L	T	⊕	L	T	O	L	T	O	L		
PAISAJE	Paisaje urbano y espacios verdes	19	T	O	L	T	O	L	T	O	L	T	O	L	T	O	L		

Tipo y Magnitud del impacto

Duración del Impacto

Espacialidad del impacto

## - Esparcimiento

El funcionamiento del nuevo espacio público ofrecerá a los vecinos del barrio de Núñez la oportunidad de realizar e incorporar a sus rutinas actividades recreativas y culturales. Este impacto es ponderado por el profesional interviniente como **positivo**, *medio, permanente y localizado*.

## I - Infraestructura y servicios

Las obras de infraestructura a realizar contemplan la ejecución de nuevas calles, peatonales y bicisendas, las cuales además contemplan equipamiento urbano, alumbrado, rampas, canteros y arbolado público, lo que mejora la calidad y seguridad de la red peatonal y vial de la zona. El impacto se pondera como **positivo**, *medio, permanente y localizado*.

Sin embargo, hay acciones inherentes a la etapa operativa del proyecto, tales como el funcionamiento del centro académico, los usos comerciales y los usos residenciales que pueden provocar la congestión de la red vial en el área de influencia. Se debe fundamentalmente a la afluencia de vehículos y la gran concurrencia que tendrá la puesta en marcha del Parque de la Innovación. El impacto producido se pondera como **negativo**, *permanente, localizado, leve o medio*, según la actividad considerada.

Por otra parte, las obras a realizar contemplan la ejecución de las redes de servicios, tales como gas, electricidad, red de agua, cloacal y pluvial y fibra óptica, que significará como consecuencia un aumento en la demanda a la red de abastecimiento. El impacto producido es ponderado por el profesional interviniente como **negativo**, *leve, permanente y localizado*.

Asimismo, el funcionamiento del nuevo espacio público tendrá como consecuencia un aumento en la generación de residuos en el área de intervención, fundamentalmente de tipo domiciliarios, haciéndose necesaria la correcta gestión de los residuos generados. El impacto es ponderado como **negativo**, *leve, permanente y localizado*.

## - Paisaje

Las obras a realizar contemplan la instalación de nuevo equipamiento urbano, como ser cestos y contenedores de residuos, parquización y forestación, alumbrado público, lo que favorecerá a la calidad del paisaje urbano de la zona. El impacto producido se pondera como **positivo**, *medio, permanente y localizado*.

# IMPACTOS AMBIENTALES - ETAPA OPERATIVA

ETAPA OPERATIVA		
	ASPECTO	ACTIVIDADES
IMPACTOS POSITIVOS	REDUCCIÓN EMISIONES GASEOSAS, MATERIAL PARTICULADO Y RUIDOS Y VIBRACIONES DE VEHÍCULOS	APERTURA DE CALLES EN EL PERÍMETRO DEL PREDIO Y PEATONALES Y BICISENDAS EN EL INTERIOR DEL MISMO.
	AUMENTO DEMANDA DE EMPLEO	NUEVOS PUESTOS DE TRABAJO - PROFESIONALES DE DISTINTAS RAMAS (ACADÉMICA, DE INVESTIGACIÓN Y EMPRENDEDORES)
	ACTIVACIÓN DE COMERCIOS Y SERVICIOS	INFLUENCIA DEL NUEVO ESPACIO PÚBLICO COMO CONSECUENCIA DEL PARQUE DE LA INNOVACIÓN
	VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES	FUNCIONAMIENTO DEL NUEVO ESPACIO PÚBLICO
	IMPULSO CIENCIA Y TECNOLOGÍA	PUESTA EN MARCHA DEL PARQUE DE LA INNOVACIÓN
	AUMENTO DE ACTIVIDADES RECREATIVAS Y CULTURALES	PUESTA EN MARCHA DEL PARQUE DE LA INNOVACIÓN
	MEJORA RED PEATONAL Y CIRCULACIÓN	APERTURA DE NUEVAS CALLES, PEATONALES Y BICISENDAS JUNTO CON ALUMBRADO, RAMPAS, CANTEROS, Y ARBOLADO PÚBLICO
	MEJORA EN LA RED VIAL	EJECUCIÓN DE NUEVAS CALLES Y BICISENDAS, EQUIPAMIENTO URBANO, ALUMBRADO Y SEÑALIZACIÓN.
	MEJORA EN PAISAJE URBANO	NUEVO EQUIPAMIENTO URBANO: CESTOS Y CONTENEDORES DE RESIDUOS, PARQUIZACIÓN, FORESTACIÓN, ALUMBRADO PÚBLICO
	ASPECTO	ACTIVIDADES
IMPACTOS NEGATIVOS	AUMENTO DEMANDA RED DE ABASTECIMIENTO	EJECUCIÓN DE LAS REDES DE SERVICIOS COMO GAS, ELECTRICIDAD, RED DE AGUA, CLOACAL Y PLUVIAL Y FIBRA ÓPTICA
	CONGESTIÓN DE LA RED VIAL	FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ACADÉMICO, USOS COMERCIALES Y USOS RESIDENCIALES, AFLUENCIA DE VEHÍCULOS
	AUMENTO EN LA GENERACIÓN DE RESIDUOS	FUNCIONAMIENTO DEL NUEVO ESPACIO PÚBLICO, GENERACIÓN DE RESIDUOS DEL TIPO DOMICILIARIOS

# PARQUE DE LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA

El negocio en el ex Tiro Federal es todo pérdida para los porteños

POR JONATAN BALDIVIEZO Y MARÍA EVA KOUTSOVITIS — SEP 6, 2020 —



<https://www.elcoheteealaluna.com/parque-de-la-especulacion-inmobiliaria/>

## 6. El arte de vender tierra pública a precios inferiores del mercado

Los 925 millones de pesos en los que se vendió la citada Parcela 1 el 24 de agosto equivalen a 11,9 millones de dólares al cambio oficial de esa fecha (\$/U\$S – \$77,75). El mismo día una UVA del Banco Central equivalía a 57,03 pesos. Por lo tanto podríamos decir que la Parcela 1 se vendió a 16.223.478 UVAs. Si dividimos esta cantidad por los metros cuadrados vendibles de la parcela (aproximadamente 12.800) se podría afirmar que el valor del suelo en UVA por metro cuadrado vendible fue de 1267 UVAs.

Este valor resulta un 40 por ciento inferior al valor de incidencia del suelo en UVAs que estableció el gobierno porteño para el predio en cuestión (2122 UVAs por metro cuadrado) en el marco impositivo de la ley 6.062, que es un buen indicador de los valores del mercado.

En concreto, el gobierno porteño habría percibido 624 millones de pesos más con sólo atenerse a los propios valores de incidencia del suelo que fija para el cobro del impuesto a la plusvalía inmobiliaria (llamado Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable).

La ciudad vende por debajo del precio de mercado y vende cuando el predio sin infraestructura sale más barato. Si tan solo esperara a realizar antes la infraestructura para luego vender, el precio de la tierra sería otro.

Esta acumulación de beneficios (ventas en cuotas, prematuras, por debajo del precio de mercado, violando los fines del Plan Urbano Ambiental dado a la tierra pública) para los privados, que así se apropian y explotan inmuebles públicos, es la culminación de la política, entendida como el arte de transformar lo público en privado, que orienta a la gestión de Rodríguez Larreta.

# PROYECTO PARQUE DE LA INOVACION

## **Evaluación de Impacto Ambiental - sumario ejecutivo P11**

“Con relación a la descripción del entorno, se destaca que el proyecto se localiza en un área urbana absolutamente consolidada, por lo que los componentes del medio natural (agua, aire, suelo y biota) deben considerarse en un contexto completamente antropizado. La problemática ambiental del sector en análisis no muestra cuestiones específicas a resaltar, remitiendo a los temas que afectan a la Ciudad en general.”



Figura 3. Render del proyecto "Parque de la Innovación", vista desde la calle paralela a Udaondo.

**NADA A RESALTAR, TAN CERCA DE LA COSTA ?  
A VER QUE DICE EL PLAN ESTRATEGICO? ....**

# **Plan Estratégico BUENOS AIRES 2035**

Cuaderno 2- fase de análisis

Capítulo Cambio Climático P 85

...“Con el aumento de las precipitaciones medias, de las precipitaciones extremas y del nivel del mar, es muy probable que la Ciudad de Buenos Aires y sobre todo la RMBA enfrente problemas de inundaciones y de avance del río sobre la tierra.” ...

**Subida de las aguas - escenario de 1,5° de aumento de Temperatura –  
Fuente Climate Central 2017- Citado en PEP 2036**



## Subida de las aguas - Escenario con aumento de 2° de Temperatura



- Uno de los ejes de la actualización del Plan Urbano Ambiental es “**Cambio Climático**”. Hubo muchos talleres participativos debatiendo el tema en 2020
- Sin embargo con este emprendimiento, como con muchos otros, el CGBA decide ignorar la cuestión construyendo en zonas de riesgo hídrico, con el aval de un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental hecho a medida.

**La SUBASTA de terrenos del TIRO FEDERAL: El entorno ribereño para los negocios inmobiliarios:**

<https://observatoriociudad.org/la-subasta-de-terrenos-del-tiro-federal-el-entorno-ribereno-para-los-negocios-inmobiliarios/>

<https://observatoriociudad.org/2016-06-09-caba-ley-n-5-558-ley-de-creacion-de-la-agencia-de-bienes-s-e-y-autorizacion-de-venta-de-los-predios-del-tiro-federal/>

<http://www.redeco.com.ar/nacional/gobierno/25503-el-circulo-vicioso-del-endeudamiento-y-de-la-venta-de-tierras-p%C3%BAblicas-de-cambiamos>

<https://www.pagina12.com.ar/156836-el-tiro-federal-para-el-mejor-postor>

[https://drive.google.com/file/d/1yNDaVDJ\\_yI3-OyIW7O2HU9Y1MJ0afSd\\_/view?ts=5ff4c8a7](https://drive.google.com/file/d/1yNDaVDJ_yI3-OyIW7O2HU9Y1MJ0afSd_/view?ts=5ff4c8a7) Pág 51. Mercantilización y descapitalización inmobiliaria en la Ciudad de Buenos Aires (2007-2018). El caso de la Agencia de Administración de Bienes del Estado.

<https://www.elcoheteealaluna.com/distrito-balas/> 13 hectáreas y 1.500 millones de pesos para el Tiro Federal en la Costanera.



OBSERVATORIO DEL  
DERECHO A LA CIUDAD



Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO

## Proyecto de Ley N° 2107-J-2020:

Tiene por objeto aprobar el “Convenio Urbanístico celebrado entre el GCBA, Profidu S.A., Mitre Construcciones S.A. y el Sr. Pedro Lionel Marsiglia”, suscripto con fecha 09 de septiembre de 2020.



OBSERVATORIO DEL  
DERECHO A LA CIUDAD

Exp. 2107-J-20.

Buenos Aires, 22 de octubre de 2020.

Ley

(Aprobación inicial conforme lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Artículo 1º.- Apruébase el "Convenio Urbanístico celebrado entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Profidu S.A., Mitre Construcciones S.A. y el Sr. Pedro Lionel Marsiglia", suscripto con fecha 09 de septiembre de 2020, que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 2º.- Los fondos que reciba la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de conformidad con lo previsto en la Cláusula Primera del Convenio Urbanístico que se aprueba mediante la presente ley, deberán destinarse para solventar los gastos erogados como consecuencia de la Emergencia Sanitaria establecida por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1/2020 (ratificado por Resolución de la Legislatura N° 10-2020, aprobada el 7/4/2020) y prorrogada por los Decretos de Necesidad y Urgencia N° 8/2020 (ratificado por Resolución de la Legislatura N° 37-2020, aprobada el 18/6/2020) y N° 12/20 (ratificado por Resolución de la Legislatura N° 95-2020, aprobada el 10/9/2020), con motivo del coronavirus (COVID 19) y de la Emergencia Económica y Financiera declarada por la Ley 6301, como así también aquellos gastos remanentes que queden pendientes de abonarse con motivo de la citada emergencia, y para la construcción de una plaza pública - en homenaje a las víctimas del atentado a la Asociación Mutual Israelita Argentina (AMIA) - en el inmueble cuya nomenclatura catastral es Circunscripción 16, Sección 27, Manzana 147, Parcela 001.

Art. 3º.- Sustitúyese el párrafo "Circunscripción 21 – Sección 97 – Manzanas 1Q - Parcela 1b – Dique 4" del inciso 5) observaciones del punto 4.2.1. U 11) Sub-área Central 1 (C1) contenido en el punto 4.2 U11) Sub Áreas Centrales del punto 4 U11) Normas específicas para cada Sub-área del punto 5.7.11. U11 – Puerto Madero del Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" del "Código Urbanístico" (Ley 6099), por la normativa que como Anexo II forma parte integrante de la presente Ley.

Art. 4º.- Sustitúyense los Planos N° 5.7.11 e) U11) Puerto Madero y 5.7.11 f) U11 Puerto Madero del Anexo III "Atlas" del "Código Urbanístico" (Ley 6099), por los planos que como Anexo III y IV forman parte integrante de la presente Ley.

///

# Proyecto de Ley N° 2107-J-2020:

Tiene por objeto aprobar el  
"Convenio Urbanístico celebrado  
entre el GCBA, Profidu S.A., Mitre  
Construcciones S.A. y el Sr. Pedro  
Lionel Marsiglia", suscripto con  
fecha 09 de septiembre de 2020.

# CONVENIO URBANÍSTICO DIQUE 4

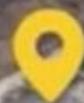
I

## UBICACIÓN



**Juana Manso 350**

S.M.P: 97-01Q-01C  
PUERTO MADERO



**Juana Manso 500**

S.M.P: 97-01Q-01B  
PUERTO MADERO



Se trata del inmueble ubicado en la calle Juana Manso N° 350 (Circunscripción N° 21, Sección 097, Manzana 1Q, Parcela 1C). El predio tiene una [superficie de 3593 m2.](#)

Los fondos que reciba la Ciudad serán destinados a solventar los gastos erogados como consecuencia de la Emergencia Sanitaria y de la Emergencia Económica y Financiera, y para la construcción de una plaza pública - en homenaje a las víctimas del atentado a la Asociación Mutual Israelita Argentina (AMIA).

### **Antecedentes.**

1. Este predio fue vendido por la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A.
2. La anterior normativa urbanística fue aprobada por la Ley N° 5797.

### **Cláusulas del Convenio Urbanístico.**

1. Los privados van a pagar al GCBA US\$ 2,5 millones de dólares que serán destinados a solventar los gastos erogados como consecuencia de la emergencia sanitaria y para la construcción de la plaza pública en homenaje a las víctimas del atentado que sufrió la AMIA. El primer pago de 1 millón se hará dentro de los 30 días de publicada la ley, el segundo pago de un millón dentro los 90 días y el tercer pago de 0,5 millón dentro de los 150 días.
2. Se establece la modificación de la normativa urbanística del predio.

Se autoriza un edificio de perímetro libre con basamento de 9 m de altura (Antes sólo se podía construir un edificio entre medianeras)

Plano límite del edificio será de 140 m de altura (antes era de 29,5 m).

La capacidad constructiva total será de 35.550 m2 (se mantiene la capacidad constructiva de la normativa anterior).

## Artículo 22.- Instrumentos de Promoción.

### a. Fondo Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC).

Es un Instrumento vigente establecido por el Artículo 10.2.1. del Código de Planeamiento Urbano, que requiere ser reglamentado. Su objetivo es financiar obras y mejoras en edificios alcanzados por las normas de protección patrimonial y se integrará con recursos provenientes de diversos orígenes.

### b. Capacidad Constructiva Transferible.

Es un Instrumento establecido por el Artículo 10.1.6 del Código de Planeamiento Urbano que se materializa en un Convenio Urbanístico Especial, según lo establecido por el Capítulo 8.4 del CPU. Su validez y conveniencia deberá ser revisada cuando se redacte y someta a tratamiento legislativo el nuevo Código Urbanístico que, tal como se define más abajo, supondrá la regulación del tejido edilicio por pautas morfológicas y, en consecuencia, la anulación de los indicadores cuantitativos.

### c. Convenios Urbanísticos.

Están incluidos en el Capítulo 8.4. del Código de Planeamiento Urbano y se los redefinirá en la misma oportunidad. Conciernen a acuerdos celebrados entre el Poder Ejecutivo u organismos descentralizados de la Administración y personas físicas o jurídicas. También podrán ser objeto de contratos interjurisdiccionales. En el Código vigente pueden ser de dos tipos: los Convenios Generales, que se refieren a cualquier sector de la Ciudad, y los Convenios Especiales, que son los relativos a la preservación del patrimonio urbano, arquitectónico y paisajístico y a las áreas de desarrollo prioritario. Son mecanismos destinados a resolver 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. Para garantizar dicho objetivo, las propuestas serán objeto de un Estudio Diagnóstico previo y de una Evaluación de Impacto final, tal como se prevé para los diferentes tipos de Planes descriptos en "Instrumentos de Planificación."

### d. Banco de Tierras e Inmuebles.

El Banco de Tierras e Inmuebles es un Instrumento de promoción del desarrollo urbano establecido por la Ley N° 71. Tiene el objetivo de asegurar la disponibilidad de tierras e inmuebles para el desarrollo de las acciones derivadas de los lineamientos del PUA, mediante su adquisición y/o disposición anticipada. Debe funcionar logrando una operatoria ágil y transparente orientada a programas relativamente inmediatos, evitando que se convierta en una reserva general para intervenciones indeterminadas.

## DIQUE 4

### Privado a GCBA

FONDOS

ESPACIO  
PÚBLICO

MANTENIMIENTO

CARGO DE OBRA

### GCBA a privado

ALTURA

USOS

MORFOLOGÍA

METROS  
ADICIONALES

# DIQUE 4

Distrito U11 - Puerto Madero, Subdistrito C1 -  
"Subdistrito Central 1"

## Normativa Actual

### EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS

23,60 m  
ALTURA SOBRE LO  
desde cota de manzana



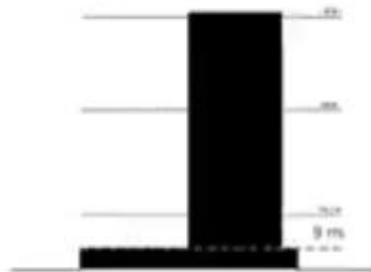
29,5 m  
PLANO LÍMITE  
desde cota de manzana



CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

**35.550m<sup>2</sup>**

## Propuesta Convenio



### EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE CON BASAMENTO

60%  
FOS PERÍMETRO LIBRE

140 m  
PLANO LÍMITE  
desde cota de manzana



CAPACIDAD CONSTRUCTIVA

**35.550m<sup>2</sup>**

BASAMENTO  
9 m  
ALTURA MÁXIMA  
100%  
FOS BASAMENTO

ÁREA CENTRAL C1  
USOS

ÁREA CENTRAL C1  
USOS

## GCBA

- **CONTRAPRESTACIÓN MONETARIA** US\$ 2,5 M
- **PLAZA AMIA\***  
3.193 m<sup>2</sup>
- **GENERACIÓN DE EMPLEO durante obra**  
1.272 puestos de trabajo (directo e indirecto)

**CONTRAPRESTACIÓN A RECIBIR** US\$ 2,5 M

## PRIVADO

- **CAMBIOS MORFOLÓGICOS**
  - Mayor Altura
  - Basamento

**CONTRAPRESTACIÓN MÍNIMA SUGERIDA** US\$ 1,6 M  
US\$ 4,5 M \*35%

\*Presupuesto para AMIA dentro del destino de fondos

## DIQUE 4 - CRONOGRAMA DE PAGOS

TOTAL U\$S 2,5 M en 3 CUOTAS

INICIO DE OBRA DESARROLLO PRIVADO

PLAZO MÁXIMO 5 AÑOS



# DIQUE 4

PLAZA MEMORIA AMIA

SUP 3.193M<sup>2</sup>



## DIQUE 4

### Espacio Público:

#### > Proximidad a espacios verdes

##### INDICADOR ISU

Distancia promedio a un espacio verde público.

1= 350 m. de distancia o menos

0 = Más de 1.000 m.

#### > Entorno

El indicador de proximidad a EVU, tiene un **valor óptimo** para el entorno de 500 m.

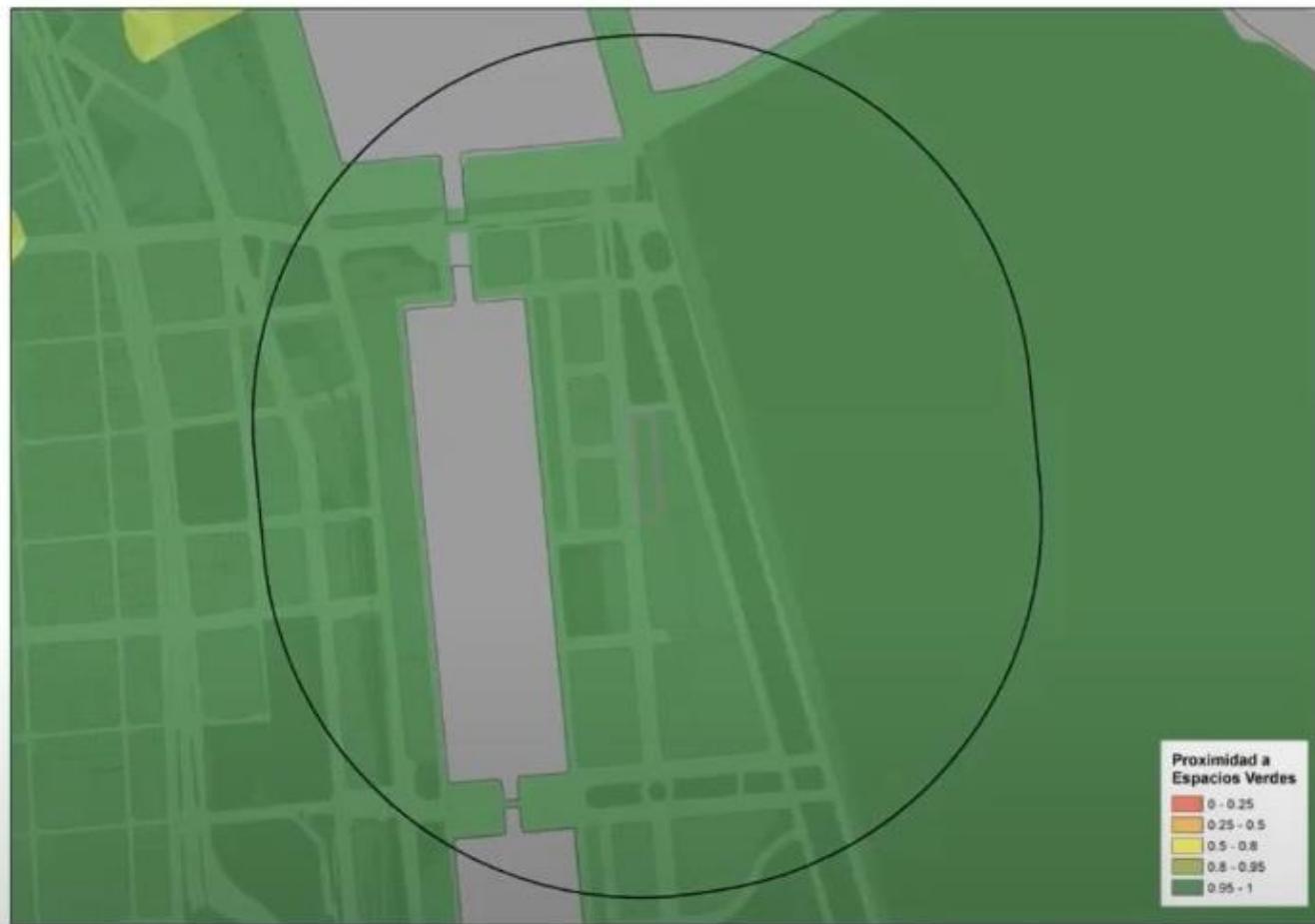
A menos de 50 m. del predio se encuentra el Parque Raquel Forner.

**No resulta** imprescindible la incorporación de E.V.U

M2 de espacios verdes 400.320

Distancia promedio a EV 93 m.

Distancia a EVU (0-1) 0,99



# DIQUE 4

## REQUERIMIENTO DE ESPACIO PÚBLICO

Se evalúa el entorno al predio localizado en las inmediaciones al predio denominado Dique 4, considerando tres enfoques para evaluar la necesidad de espacios verdes. A pocos metros del predio se encuentra el Parque Raquel Fournier y el boulevard en Av. de los Italianos.

Asimismo, la presencia de la Reserva Costanera Sur también genera un gran impacto positivo en la zona, tanto en términos ambientales como recreativos. En el entorno de 500 m. del predio hay **421m<sup>2</sup> por habitante**, mientras que para la Ciudad son 6,4 m<sup>2</sup>/hab.

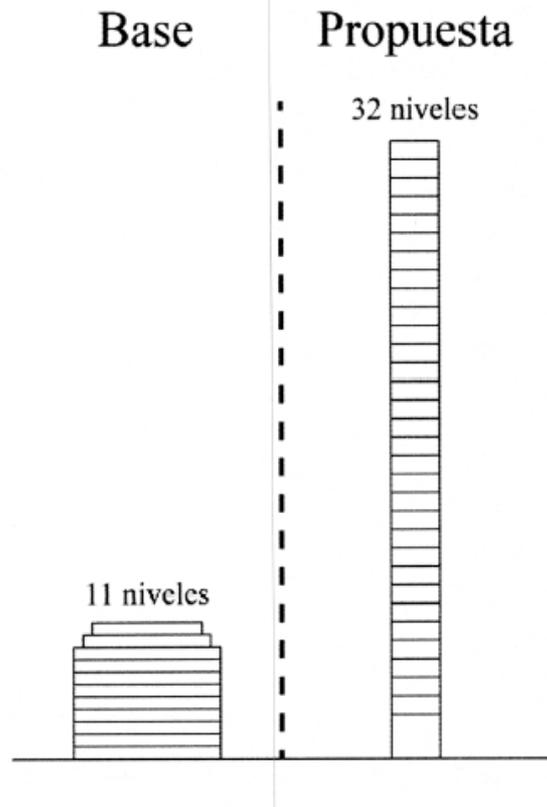
El área presenta una baja densidad demográfica, por lo tanto la población residente no constituye un factor de demanda.

Por último, si bien la zona se constituye como atractora de población durante el día, no resulta de tal magnitud para constituir un factor decisivo.

***Por lo tanto, se entiende que el nivel de prioridad para un nuevo espacio público es baja.***

<b>Espacio Público</b>	Déficit de EVU	↑
	M2 de EVU / Hab	
	Compacidad por manzana	
	Compacidad corregida	
	Permeabilidad	
<b>Población residente</b>	Densidad demográfica	↑
	Población Económicamente no Activa	
<b>Población atraída</b>	Densidad de empleos	↑
	Cantidad de viajes	↑
	Usos del suelo	↑

*Necesidad de espacio público verde en función a diferentes indicadores urbanísticos. El color rojo indica baja necesidad y el verde alta necesidad.*



**Es decir, que el plusvalor resultante del convenio contra la normativa vigente (PV) es de USD 4.538.863 (Cuatro millones quinientos treinta y ocho mil ochocientos sesenta y tres dólares estadounidense).**



OBSERVATORIO DEL  
DERECHO A LA CIUDAD

# AUMENTO DE LA TARIFA DEL SUBTE

**Tiene por objeto aprobar el “Convenio Urbanístico celebrado entre el GCBA, Profidu S.A., Mitre Construcciones S.A. y el Sr. Pedro Lionel Marsiglia”, suscripto con fecha 09 de septiembre de 2020.**



OBSERVATORIO DEL  
DERECHO A LA CIUDAD

- 1. 2015 (30 de Junio): \$13,37**
- 2. Resolución N° 3180/18 de fecha 26/04/18: \$18,80**
- 3. Resolución N° 3263/18 de fecha 9/11/18: \$19,2**
- 4. Resolución N°3352 del 29 de marzo de 2019: \$23**
- 5. Posteriormente, mediante Acta de Directorio N° 1170, de fecha 25 de abril de 2019, suspendió la aplicación del aumento tarifario previsto en el Anexo II B de la Resolución precedentemente señalada, hasta el dictado de la Resolución SBASE N° 3377/2020, de fecha 11 de noviembre de 2020, que dejará sin efecto la suspensión a la vez que ordenó la entrada en vigencia del cuadro tarifario ya aprobado.**

**En esta oportunidad se presenta la tarifa técnica al 31 de octubre del 2020 (TT oct./2020).**



	2018 Oct.	2020 Oct.	2020 Oct. Vs 2018 Oct.
Mano de Obra	4.958,60	8.761,80	76,70%
Gastos de Mantenimiento	955,35	1.134,06	18,71%
Energía	444,54	377,74	-15,03%
Seguros	229,25	484,79	111,47%
Otros gastos de operaciones	244,38	388,05	58,79%
Gastos facturación	143,49	138,84	-3,24%
Gastos honorarios profesionales	34,34	55,21	60,78%
Gastos de administración	89,37	156,86	75,51%
Gastos de Seguridad	199,68	435,95	118,32%
Impuestos	147,30	151,82	3,07%
Inversión (*)	379,22	1.085,00	186,11%
<b>Costo de explotación e inversiones</b>	<b>7.825,54</b>	<b>13.170,12</b>	<b>68,3%</b>
<b>Pasajeros pagos (**)</b>	<b>340,72</b>	<b>389,58</b>	<b>30,26</b>
<b>Tarifa técnica (cifra en pesos)</b>	<b>22,97</b>	<b>33,81</b>	<b>435,19</b>

(\*) Punto b) desarrollado abajo

(\*\*) Para octubre 2020 se consideran los pasajeros de octubre 2020 como cota mínima y los de octubre 2019 como techo



OBSERVATORIO DEL  
DERECHO A LA CIUDAD

## ANEXO I

# MEMORIA DE CÁLCULO

Cifras Anuales expresadas en millones de pesos al 31 de octubre de 2020

	2020 Oct.
Mano de Obra	8.761,80
Gastos de Mantenimiento	1.134,06
Energía	377,74
Seguros	484,79
Otros gastos de operaciones	388,05
Gastos facturación	138,84
Gastos honorarios profesionales	55,21
Gastos de administración	156,86
Gastos de Seguridad	435,95
Impuestos	151,82
Inversión	1.085,00
<b>Costo de explotación e Inversiones</b>	<b>13.170,12</b>
<b>Pasajeros pagos</b>	<b>389,58 30,26</b>
<b>Tarifa técnica (cifra en pesos)</b>	<b>33,81 435,19</b>



Concepto	2020	Tarifa 2021	
	Actual	1er Tramo	2do Tramo
Líneas A, B, C, D, E, H	\$ 21,00	\$ 25,50	\$ 30,00
<b>Var. \$ Saltos</b>		<b>\$ 4,50</b>	<b>\$ 4,50</b>
Premetro	\$ 7,50	\$ 9,10	\$ 10,70
<b>Var. \$ Saltos</b>		<b>\$ 1,60</b>	<b>\$ 1,60</b>
<b>Var. % punta a punta</b>		<b>42,9%</b>	

### Pasajeros Frecuentes:

Número de viaje mensual	Tarifa SUBTE 2021	
1 a 20 viajes:	\$ 25,50	\$ 30,00
21 a 30 viajes:	\$ 20,40	\$ 24,00
31 a 40 viajes:	\$ 17,85	\$ 21,00
41 viajes en adelante:	\$ 15,30	\$ 18,00

### Abonos y Pases<sup>6</sup>:

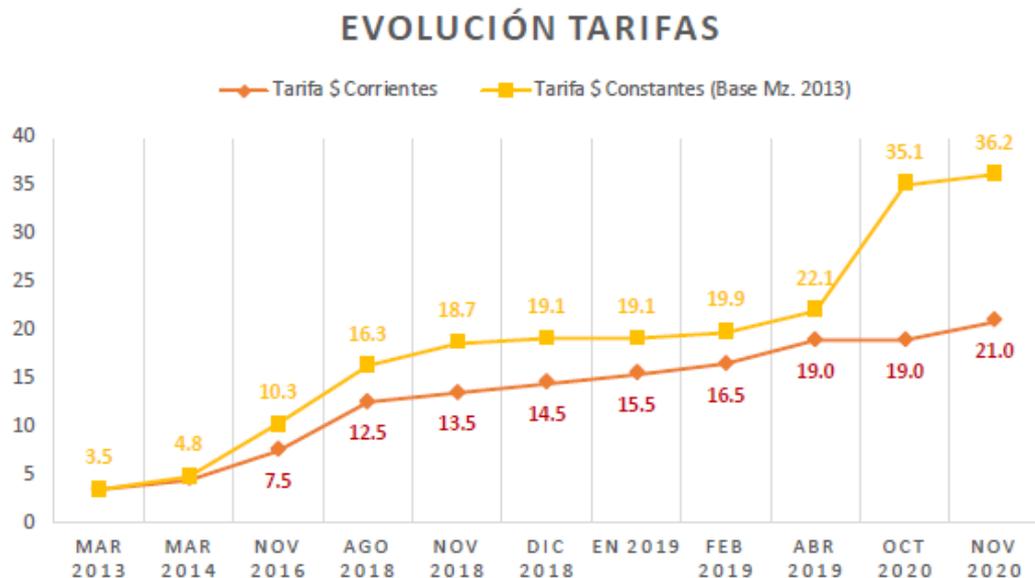
ABONO/PASE	Cant. De viajes	Tarifa SUBTE 2021	
Abono Social	10 viajes	\$ 139,65	\$ 164,30
	20 viajes	\$ 279,30	\$ 328,55
	40 viajes	\$ 558,55	\$ 657,15
	60 viajes	\$ 837,85	\$ 985,70
Abono Estudiantil		\$ 273,20	\$ 321,45
Abono Maestro		\$ 546,45	\$ 642,85
Pases Jubilados y Pensionados		\$ 0,00	\$ 0,00
Boleto Estudiantil Primario/Secundario		\$ 0,00	\$ 0,00
Pase Discapacitados		\$ 0,00	\$ 0,00



## 6.2 EVOLUCIÓN TARIFARIA

Respecto a los valores tarifarios vigentes, al observar la evolución de las tarifas plenas, comparadas con el índice de inflación (IPC GCBA) se puede apreciar que las mismas han tenido una evolución menor. En este sentido, las tarifas actuales representan un poco más de la mitad de lo que debieran ser si se hubieran actualizado según la inflación acumulada, tal como puede detectarse en el siguiente gráfico.

Gráfico 1. Evolución de tarifa plena, 2013-2020. En pesos corrientes y pesos constantes



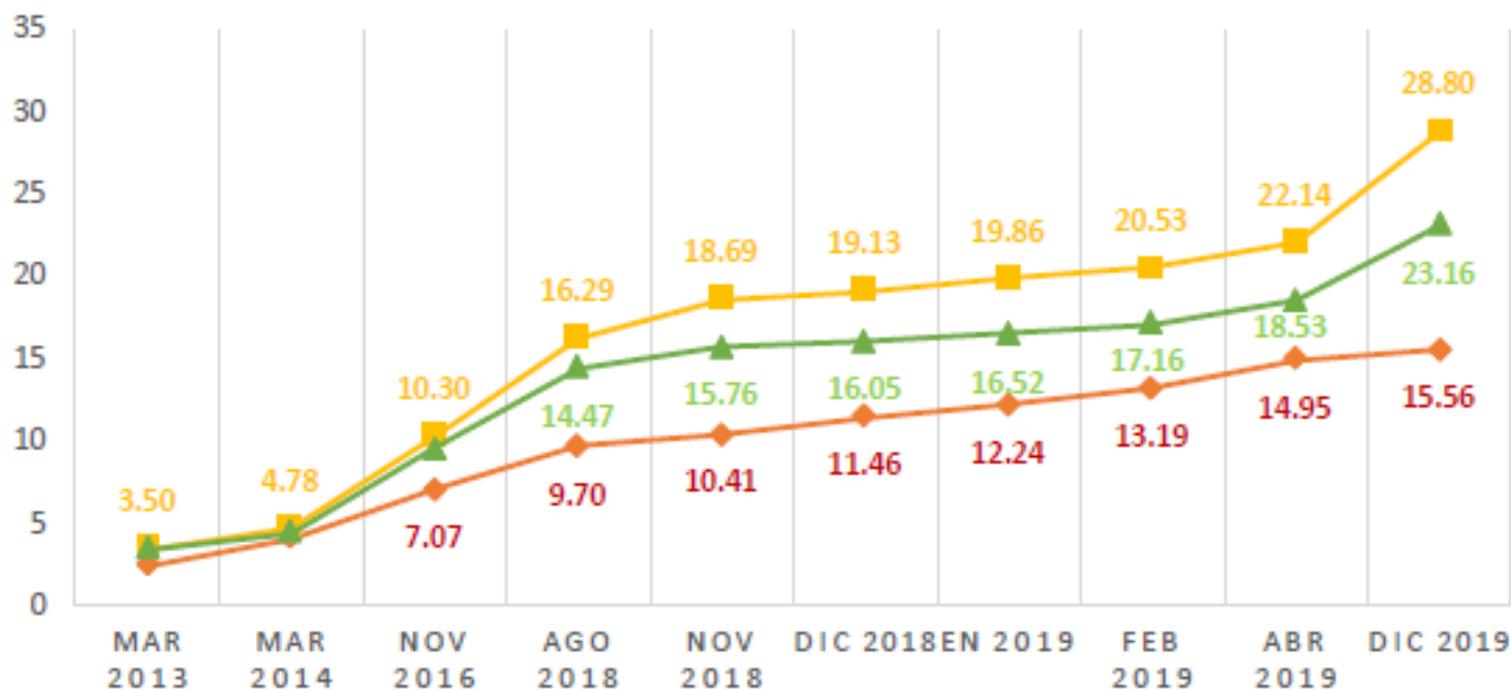


OBSERVATORIO DEL  
DERECHO A LA CIUDAD

Gráfico 2. Evolución de tarifas promedio, 2013-2019. En pesos corrientes, pesos constantes y según RIPTe

## EVOLUCIÓN TARIFAS

- Tarifa promedio Sistema \$ Corrientes
- Tarifa \$ Constantes (Base Mz. 2013)
- Tarifa según RIPTe (Base Mz. 2013)





OBSERVATORIO DEL  
DERECHO A LA CIUDAD

## Metrovías S.A.

### Detalle de Juicios al 31/10/2020

#### Juicios Demandados al 31/10/2020

Total Demandas Juicios Civiles al 31/10/2020	\$ 142.695.067
Total Demandas Juicios Laborales al 31/10/2020	\$ 90.874.048
<b>Total Demandas Judiciales al 31/10/2020</b>	<b>\$ 233.569.115</b>

**METROVIAS S.A.**

**GUILLERMO C. ALEMAN  
APODERADO**



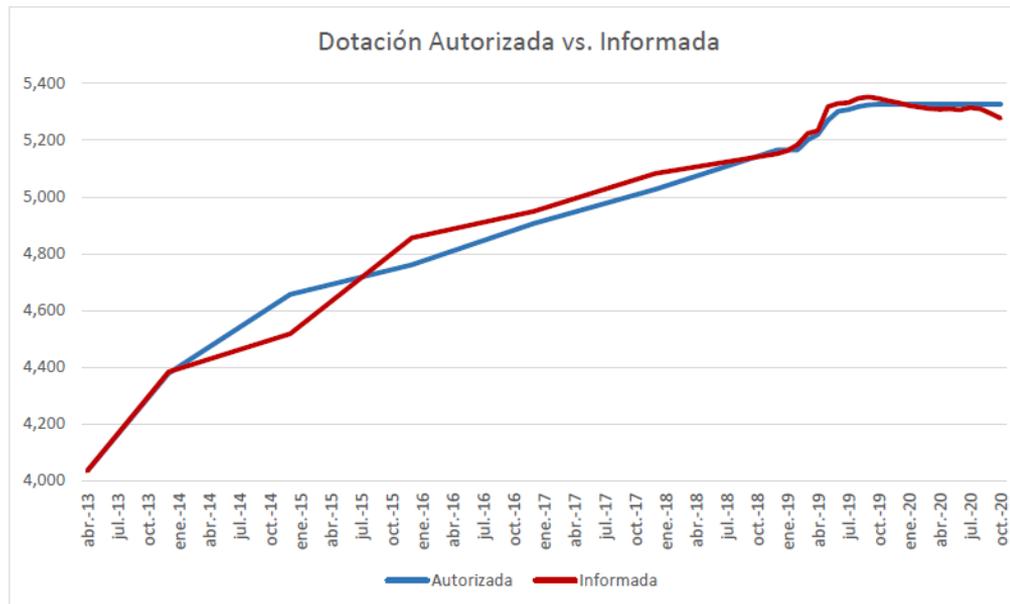
OBSEVATORIO DEL  
DERECHO A LA CIUDAD

## COMPARATIVA DE DOTACIÓN AUTORIZADA VS. INFORMADA

### DOTACIÓN AUTORIZADA VS. INFORMADA

	FECHA	AUTORIZADA	INFORMADA	DESVÍO
2013	Abril	4,034	4,034	0
	Diciembre	4,378	4,383	5
2014	Diciembre	4,656	4,517	-139
2015	Diciembre	4,761	4,856	95
2016	Diciembre	4,907	4,949	42
2017	Diciembre	5,027	5,083	56
2018	Diciembre	5,166	5,153	-13
2019	Enero	5,166	5,163	-3
	Febrero	5,166	5,184	18
	Marzo	5,202	5,224	22
	Abril	5,221	5,234	13
	Mayo	5,271	5,319	48
	Junio	5,302	5,330	28
	Julio	5,308	5,333	25
	Agosto	5,319	5,348	29
	Septiembre	5,325	5,353	28
	Octubre	5,327	5,347	20
	Noviembre	5,327	5,339	12
	Diciembre	5,327	5,332	5
2020	Enero	5,327	5,322	-5
	Febrero	5,327	5,317	-10
	Marzo	5,327	5,312	-15
	Abril	5,327	5,309	-18
	Mayo	5,327	5,311	-16
	Junio	5,327	5,307	-20
	Julio	5,327	5,315	-12
	Agosto	5,327	5,311	-16
	Septiembre	5,327	5,295	-32
	Octubre	5,327	5,278	-49

Inicio AOM





# 15 años más de Metrovías en el Subte: una decisión amañada e ilegítima

*Metrovías acaba de quedarse con otros 15 años de control del Subte. Una concesión que nace viciada: autorizada por una ley sin la mayoría constitucional requerida, con un único oferente en la licitación y un historial de mal desempeño. ¿Cómo se entiende que Rodríguez Larreta vuelva a elegir a una empresa con estos antecedentes?*



<https://www.enelsubte.com/noticias/15-anos-mas-de-metrovias-en-el-subte-una-decision-amanada-e-ilegitima/>





OBSERVATORIO DEL  
DERECHO A LA CIUDAD

**Desde el año 2016 hasta el 2020, Metrovías recibió 6.813 multas por incumplimientos** en la prestación del servicio y se encuentran firmes multas por un monto total de \$71.584.526.

Por último, **la empresa y el GCBA nunca informaron cuál es la ganancia de Metrovías por operar el servicio Subte**, a pesar de que la justicia ordenó brindar dicha información en una de las audiencias públicas convocadas para la modificación de la tarifa técnica. Recordemos que Aldo **Roggio en declaración judicial reconoció haber pagado coimas previo regateo de las cifras.**

**La concesión del Subte constituyó un gran negocio para Metrovías.** Por una parte, no asumió riesgo empresarial alguno ya que **los gastos y su ganancia son financiados en su totalidad por los usuarios y por el GCBA.** Y, por otra parte, Metrovías no ha mantenido el subte adecuadamente y el servicio se presta en forma deficiente. **La privatización del servicio no cumplió con ninguno de sus objetivos originarios:** Eficiencia, buen mantenimiento y mejora del servicio.

**¿Cómo se entiende que Rodríguez Larreta vuelva a elegir a una empresa con estos antecedentes?** El Jefe de Gobierno en plena campaña presidencial busca apoyo económico y político en los empresarios más importantes del país a costa de los servicios y recursos públicos de la ciudadanía porteña.

*Por Jonatan Baldiviezo (Observatorio del Derecho a la Ciudad), María Eva Koutsovitis (CLIC / IPYPP) y Nahuel Morandi Bel (ODC).*

<https://www.enelsubte.com/noticias/15-anos-mas-de-metrovias-en-el-subte-una-decision-amanada-e-ilegitima/>

# AUDIENCIA PÚBLICA



LEGISLATURA  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

## EXPEDIENTE 2472-P-2020

### PROYECTO DE LEY

**Artículo 1°.** –Desaféctanse de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5. Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2) del Título 6 “Normas de Edificabilidad” y del Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A2 contenida en los artículos 3.2.5. y 3.2.6. del Título 3 “Normas de uso del suelo”, de la Ley N°6.099 “Código Urbanístico”, las parcelas 012, 013, 014, 015, 016, 017, 034, 056, 063 correspondientes a la Manzana 137A, Sección 038, Circunscripción 1.

**Artículo 2°.** –Sustitúyese del Título 1 “Equipamientos Especiales” del Código Urbanístico aprobado por Ley N.º 6.099 y sus modificatorias, el artículo 1.6.85 “EE – 91 Sede Social, Deportiva y Cultural del Club Atlético San Lorenzo de Almagro” del Anexo II “Áreas especiales individualizadas”, de conformidad al texto que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ley.

**Artículo 3°.** –Aféctanselas parcelas identificadas en el Artículo 1° de la Presente Ley a “EE – 91 Estadio del Club Atlético San Lorenzo de Almagro” del Anexo II “Áreas especiales individualizadas” de la Ley N°6.099 “Código

# AUDIENCIA PÚBLICA

## Proyecto de Ley 2472-P-2020

presentado por el Club San Lorenzo

### “Proyecto de Rezonificación”

del predio de Avda. La Plata 1600/1700

para habilitar la **construcción y funcionamiento**

de un **ESTADIO MULTIPROPÓSITO**

(recitales, shows y eventos deportivos)

Con capacidad aproximada para 42.000 personas  
los días de fútbol.

Con capacidad aproximada para 60.000 personas  
los días de recitales.

# AUDIENCIA PÚBLICA

Comienza el 24 de febrero - 14 hs

Plataforma **ZOOM**

- \* Número de inscriptos: 1247
- \* Puede llegar a durar entre 6 y 8 días hábiles.
- \* Cada vecino puede HABLAR o LEER con tiempo **máximo de 5 minutos**. También se puede compartir pantalla para mostrar videos, imágenes y power point.

# Propuestas para expresar

## 1- PRESENTACIÓN

*“Me llamo.....*

*Estoy en contra del Proyecto de Rezonificación  
porque habilita la construcción y funcionamiento de  
un Estadio para recitales y fútbol en Boedo”*

## 2- MOTIVOS

¿Por qué no quiero la rezonificación?

Un Estadio para megaeventos  
es un gran **NEGOCIO**  
que atenta contra  
el **Medio Ambiente,**  
la **Calidad de Vida**

- Contaminación Visual
- Contaminación Auditiva
- Vibraciones en viviendas

Ejemplo:

Estadio Movistar Arena en Villa Crespo  
Capacidad: 16.000 personas







**NO** AL MEGAESTADIO ARENA  
EN VILLA CRESPO

- Contaminación del Aire

**BOEDO** es el Barrio con  
**menos Espacios Verdes**  
de la Ciudad de Buenos Aires

- Contaminación del Aire

**BOEDO tiene **0,2 m<sup>2</sup>**  
de Espacio Verde por habitante**

cuando debería tener  
entre **10 y 15 m<sup>2</sup>/hab**

- Aglomeración de personas
- Corte de accesos
- Caos vehicular
- Inseguridad
- Violencia
- Barras bravas
- Suciedad
- Alteración en el descanso
- Consumo de alcohol y droga
- Pérdida de la tranquilidad

# Días de eventos en el Polideportivo “Roberto Pando” (Salcedo y Mármol)



# Días de eventos en el Polideportivo “Roberto Pando” (Salcedo y Mármol)



## DEPORTES

## Incidentes entre los hinchas de Racing durante el clásico ante Independiente



## Copa Libertadores | River vs Boca

# Los incidentes previos al River-Boca obligan a aplazar a este domingo la final de la Libertadores

- ▶ El autobús visitante ha sido atacado a la llegada al estadio y los jugadores han inhalado gas pimienta
- ▶ Dictan la clausura del estadio Monumental y el River deberá pagar multa para que haya final

24.11.2018 | 23:14 horas | Por RTVE.es/AGENCIAS



02:19 min

La violencia en la final de la Libertadores vuelve a empañar al fútbol argentino

## Incidentes River - Boca en la historia del fútbol argentino



15 de mayo de 2015



COPA LIBERTADORES. OCTAVOS

## Tras los incidentes, la justicia clausuró la cancha de Boca

Lo informó el fiscal general de la Ciudad de Buenos Aires, Martín Ocampo, tras el escándalo del Superclásico.



MOVILIDAD

## Cortes de calles por la semifinal Boca-River en La Bombonera

Las restricciones inician este martes desde las 16. Se verán afectadas paradas de colectivos y taxis.

Actualizado el 21 / Oct / 2019

# Cortes de tránsito en la zona del Monumental por el partido River - Atlético de Tucumán

© martes 14 mayo, 2019

El Gobierno porteño informó el esquema de cortes en las inmediaciones del estadio Monumental por el partido de la Copa Superliga entre River y Atlético de Tucumán a las 21.10 horas.



# suspenden recitales en river

---



## Suspenden por un año los recitales en el estadio de River

Así lo dispuso la Justicia, por una denuncia por "venta ilegal de alcohol" en el lugar.

VER MÁS DE [SUSPENDEN RECITALES EN RIVER](#)



NACIONALES

## Adiós a River: la Justicia prohibió los recitales

Un estudio confirmó que las vibraciones durante un show son 17 veces más potentes que los valores máximos permitidos.



Boedo no es el mismo que hace 100 y 40 años  
cuando existía el Viejo Gasómetro







“Torres de Inclán” - 800 departamentos  
pegados al predio de Av. La Plata



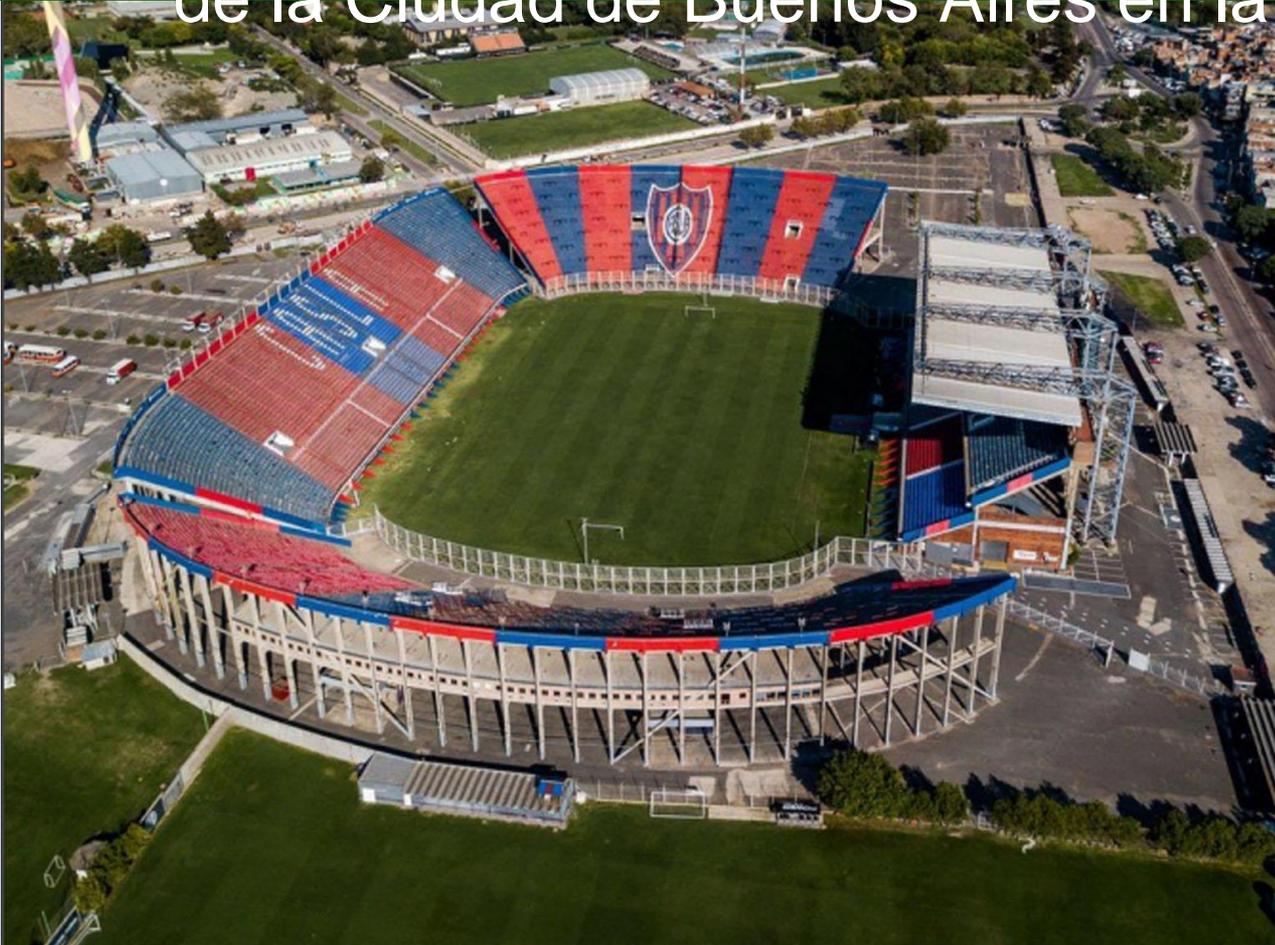
“Torres de Inclán” - 800 departamentos  
pegados al predio de Av. La Plata

# 3 - SAN LORENZO YA TIENE ESTADIO

Estadio "Pedro Bidegain" - Barrio de Flores - Inaugurado en 1993



Dentro de las 22 hectáreas cedidas por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en la década del 60



**Av. La Plata 1700**



**20  
cuadras**



**Estadio  
Pedro Bidegain**



# 4 - ENCUESTA “ENGAÑOSA” del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires



Hay un proyecto  
de ley de rezonificación  
que propone cambios  
en tu zona.

¡Contanos tu opinión!

# ENCUESTA “ENGAÑOSA”

- Pueden participar los vecinos de todos los barrios.
- La “Encuesta” da por hecho la instalación del Estadio. No pregunta si se quiere o no se quiere el Estadio.
- No se pide DNI.
- La misma persona puede votar las veces que quiera.

# 5 - PROYECTO DE LEY 2941-P-2020 “Referéndum”

Sres. Legisladores y Sras. Legisladoras:  
traten y aprueben el Proyecto de Ley 2941-P-2020 para  
que se realice **“Referéndum Sectorizado,  
Obligatorio y Vinculante”** a los vecinos que viven  
dentro de las 6 cuadras a la redonda del predio de  
Avda. La Plata 1600/1700 para que expresen si  
quieren o no quieren un Estadio en el Barrio de  
Boedo.

vecinosnoalestadioenboedo@gmail.com

**JUNTOS PODEMOS**

Vecinos **U**nidos **P**or **B**oedo

