

PROYECTO DE LEY

Artículo 1º.- Desaféctase del Distrito RUA del Código de Planeamiento Urbano a las parcelas con dicha zonificación comprendidas en el polígono delimitado entre las Av. Congreso y las calles La Pampa, Holmberg y Donado.

Art. 2º.- Aféctase a **Distrito U37 Ex AU3 Sector 5** a las parcelas determinadas en el Artículo 1º.

Art. 3º.- Desaféctase del Distrito R2bl del Código de Planeamiento Urbano a las parcelas pertenecientes al Gobierno de la Ciudad ubicadas entre las calles La Pampa, Carbajal, Holmberg y Donado.

Art. 4º.- Afectase a Distrito **U37 Ex AU3 Sector 5** a las parcelas determinadas en el Artículo 3º.

Art. 5º.- Apruébase el esquema de apertura de vía pública, amanzanamiento, subdivisión parcelaria y parque público que forman parte del **Distrito U37 Ex AU3 Sector 5**, según lo graficado en el Anexo I. Incorpórase el Plano del Anexo I al Atlas del Código de Planeamiento Urbano AD 610.42 , con el N° 5.4.6.38.

Art. 6º.- Apruébanse las normas urbanísticas del **Distrito U37 Ex AU3 Sector 5**, que como Anexo II forman parte a todos sus efectos de la presente Ley, y que se introducen en el Código de Planeamiento Urbano como Párrafo N 5.4.6.38 Distrito U37 Ex AU3 Sector 5.

Art. 7º.- Autorízase al Poder Ejecutivo a la apertura de vía pública, el fraccionamiento, la subdivisión y a la venta en subasta pública del Banco Ciudad, para el cumplimiento de los objetivos del Programa de Recuperación de la Traza de la Ex AU3 en el Sector 5, de acuerdo con lo estipulado en el Art. 9º de la ley n° 324, de las siguientes parcelas:

Manzana 92 Parcelas 5 y 22

Manzana 91 Parcela 16

Manzana 90 Parcelas 5.1, 6, 7, 9 y 10

Manzana 89 Parcelas 3.1, 14 y 15

Manzana 106 Parcelas 3.1, 4, 17 y 18

Manzana 105 Parcelas 5, 6, 21, 22 y 23

Manzana 104 Parcelas 4, 5, 21 y 22

Manzana 103 Parcelas 6, 7, 22 y 23

Manzana 102 Parcelas 6, 7, 8, 12, 14, 15, 22 y 23

Manzana 100 Parcelas 2, 3, 4, 23, 24, 29

Manzana 65 Parcelas 4, 5, 6, 24, 25

Manzana 64 Parcelas 3b, 3c, 4 y 19

Manzana 63 Parcelas 4, 5, 6, 9, 10, 12, 14

Las parcelas deberán ser vendidas a distintas personas físicas o jurídicas, permitiéndose un máximo de dos parcelas por inversor.

Art. 8º.- Para el desarrollo de los objetivos de la presente, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires declara de uso y utilidad pública las parcelas de dominio privado n° 30 de la Manzana 105 y la n°26 de la Manzana 101 afectadas a Distrito U37, quedando las mismas sujetas a expropiación según los procedimientos previstos en la Ley n° 238.

Art. 9º.- Destínese los inmuebles de dominio público del **Distrito U37 Ex AU3 Sector 5** al llamado a Concurso Público Interdisciplinario de Ingeniería Vial, Diseño Urbano y Arquitectura, organizado por la Sociedad Central de Arquitectos, con el objeto de brindar ideas para la realización de un Parque Público lineal, la incorporación de una vía pública doble mano con boulevard sobre la calle Holmberg, desvío y continuación por la calle Donado, la solución vial y peatonal del cruce de las vías de ferrocarril, y la inclusión de equipamiento institucional en las parcelas 4.3 y 3 de la Manzana 91, un centro deportivo cultural y recreativo público en las parcelas 7 y 10 de la Manzana 101, y de pequeños locales comerciales cuyo uso sea compatible con el parque público y áreas residenciales de baja densidad del entorno circundante, de acuerdo con el plano del Anexo I.

Art. 10º.- Las bases del concurso serán elaboradas junto con una representación de los vecinos involucrados, quienes integrarán parte del jurado.

Art. 11º.- Modifícanse las Planchetas 5 y 6 del Plano de Zonificación.

Art. 12º.- Publíquese y cúmplase con lo establecido en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Anexo II

Normas urbanísticas

5.4.6.38 Distrito U37 Ex AU3 Sector 5

Carácter. Desarrollo urbanístico integral que comprende Parque Público, área residencial de baja densidad, equipamiento institucional, educativo, cultural y recreativo-deportivo, y apertura de avenida boulevard con reestructuración de trama circulatoria.

Delimitación: Según plano de zonificación n° 5.4.6.38

Zonificación: El sector está compuesto por 2 áreas diferenciadas por características de uso. Se definen como:

SECTOR A: Incluye las parcelas del dominio público libradas a la venta; el nuevo alojamiento del CGP12, un centro deportivo-recreativo y cultural de carácter público, y locales comerciales de dominio de la Ciudad.

SECTOR B: Parque público y avenida boulevard.

Usos determinados:

SECTOR A: Los permitidos para el Distrito R2bl.

SECTOR B: Los permitidos para el Distrito UP.

Tipología edilicia: El Sector A respetará las normas de tejido dispuestas para el distrito R2bl. No se permiten edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares: No se permite el englobamiento de parcelas en el Sector A y se respetarán las dimensiones de las parcelas existentes. Las parcelas lindantes al Parque Público podrán tener acceso peatonal desde el Parque y ventanas hacia el mismo y sus medianeras deberán ser tratadas como fachadas. Los proyectos de construcción de obra nueva, remodelación y modificación en los predios lindantes al Parque deben contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto de ley **tiene como antecedente el Expte 3130-P-06**, presentado en su oportunidad por AVRE - Asociación Vecinos por la RE-urbanización Ex AU3 – ROAC Nº 2908 y avalado por una larga lista de vecinos residentes en el barrio de Villa Urquiza y Villa Ortúzar, en el entorno del sector expropiado durante los años 70 para la realización de la Autopista 3, en el denominado Sector 5; obra que luego fue cancelada..

El área en cuestión abarca una franja de unas 14 manzanas, entre las calles Holmberg y Donado, desde la Av. Congreso hasta la Av. de los Incas. En dicho sector se expropiaron todos los inmuebles necesarios para realizar el emprendimiento, con la excepción de sólo cuatro en los que por razones burocráticas no se finalizó el procedimiento a la fecha de cancelación de la obra. Una buena parte de las propiedades expropiadas llegaron a demolerse y otras quedaron en pie, las que fueron ilegalmente ocupadas.

Cabe destacar el estado de abandono y precarización en que quedó toda el área en cuestión a partir de las expropiaciones, que pasó de ser un área residencial de baja densidad (Según Código de Planeamiento Urbano las manzanas correspondían al Distrito R2bl), a un mosaico de lotes baldíos y viviendas intrusadas, muy sobreocupadas en la mayor parte de los casos, y en pésimas condiciones. Una enorme herida abierta en un tranquilo barrio de la Ciudad, hace ya más de treinta años.

Para dar solución a la problemática de viviendas expropiadas y usurpadas en toda la traza, que involucra mucho más que el Sector 5, fue sancionada la ley 324, publicada en el Boletín Oficial el 8 de Febrero del 2000, por medio de la cual se creó el Programa de recuperación de la traza de la ex AU3. Sus objetivos son:

a) reconstruir el tejido urbano y social del área en cuestión;

b) brindar vivienda económica a los beneficiarios;

c) iniciar el proceso de solución habitacional definitiva, y garantizar la estabilidad habitacional de los beneficiarios durante el proceso que demande el desarrollo del mismo;

d) atender en forma integrada y coordinada entre los diversos organismos de gobierno, los problemas sociales de los beneficiarios.

En un plazo no mayor 180 días, el Poder Ejecutivo debía enviar a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un proyecto de rezonificación definitiva y un proyecto de renovación urbana para el sector de la traza afectado a RUA y su zona de influencia. Los citados proyectos debían proponer las medidas de corto y mediano plazo destinadas a:

a) recuperar el espacio público y reconstruir el tejido urbano atendiendo los aspectos estéticos, de seguridad e higiene a fin de eliminar perjuicios a los vecinos de las zonas adyacentes;

b) resolver los aspectos referidos al transporte y la circulación, a través de la definición de la solución para el ingreso y egreso de vehículos de la zona, el mejoramiento de las condiciones ambientales y de accesibilidad y la preservación, al mismo tiempo, del carácter residencial de los distritos consolidados como tales;

c) aprovechar los inmuebles de propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para atender a las necesidades de vivienda de los beneficiarios de la presente ley, teniendo en cuenta el valor actual del suelo y la capacidad de pago de los mismos;

d) Aprovechar los inmuebles de propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para atender las necesidades de desarrollo de equipamiento y espacios verdes, tendiendo a un adecuado balance con la densidad de población.

En este sentido, el Poder Ejecutivo envió a la Legislatura un proyecto, años después del plazo estipulado por la ley, el cual ha perdido estado parlamentario. Cabe aclarar que buena parte de los vecinos de la zona no estaban de acuerdo con lo presentado, porque aquel proyecto fomentaba la construcción de edificios en altura, en total desarmonía con el entorno.

En el proyecto que se presenta en esta oportunidad, se desarrolla como idea fundamental la recuperación de la superficie de la Traza EX AU3 en su mayor parte para el uso público, tal cual fuera el fundamento que motivó la expropiación de los bienes originales, descartando totalmente la intención de un proyecto puramente vial. En este sentido, se proyecta para el sector un uso esencialmente comunitario, compatible con el Parque Verde Público, núcleo central y motivo esencial de la reurbanización. El modelo a seguir se presenta como continuidad del desarrollado en la Av. Parque desde la Av. General Paz hasta la Av. Congreso.

En líneas generales, se define un diseño del conjunto donde el paisaje sea creado como un Parque Público y Paseo Peatonal a lo largo de una Avenida Boulevard con equipamiento comunitario, que contará con áreas de uso comunitario institucional, cultural, deportivo y educativo que será encuadrado dentro de las bases del Concurso Público a desarrollarse. Entendemos que es importante una representación de la Comisión de Vecinos promotores del proyecto en la elaboración de las bases y en el jurado.

Las bases del Concurso deberán contemplar como **Factor de riesgo**, que el área en cuestión constituye el acceso en línea recta de la Av. Panamericana a la ciudad, por lo cual deberá desalentar el ingreso masivo y veloz de vehículos, favoreciendo los desvíos laterales.

A su vez, deberá respetar como **Factor determinante**, que se trata de terrenos producto de una expropiación realizada para imponer un proyecto vial., por lo que deberán ser destinados primordialmente en un 80% de su superficie total a espacio público, asoleado y de libre acceso para todos.

El proyecto se deberá insertar respetando el **Contexto** de barrio residencial apacible de baja densidad con casas bajas.

Se localizará en forma precisa un área comercial a escala barrial, cuyas concesiones contribuyan al mantenimiento del parque, con actividades propias y compatibles de un uso residencial de baja densidad y un diseño apropiado para evitar la exposición de líneas de fondo de los terrenos no expropiados permitiendo su asoleamiento.

El área residencial determinada por un loteo de completamiento y armonización del tejido se conformará con algunos lotes por manzana y se asimilará a las normas del distrito R2b1. Su adjudicación en propiedad se realizará por concurso público de precios. En este sentido, se deja sentado la limitación de no permitir a los inversores adquirir más de dos lotes, con el objeto de dar lugar a la pluralidad de diseños y estilos, propio del entorno residencial.

La creación de un Parque Público será desarrollada como proyecto paisajista con sucesión de plazas de espacio verde arbolado, elementos decorativos y objetos culturales. Estará ubicado sobre la calle Holmberg y desviará hacia la calle Donado a la altura de la calle Sucre, siguiendo el trazado de lo expropiado. También se prevé un boulevard de tránsito de doble mano de baja velocidad lindante al Parque Público.

Por todo lo expuesto, solicito la sanción de la presente ley.