



Ciudad Autónoma de Buenos Aires 27 de septiembre de 2024

### Asamblea Ordinaria del Consejo Consultivo de la Comuna 3

Siendo las 18:40 del viernes 27 de septiembre de 2024, lxs vecinxs reunidos en la sede Comunal de la calle Sarandí 1273, y después de ordenar la sala dada la cantidad de vecinxs que excedía la capacidad de la misma, se da comienzo a la Asamblea Ordinaria del Consejo Consultivo de la Comuna 3 (de ahora en más CCC3) que se celebra en modalidad virtual mediante la plataforma meet. La misma será grabada en video y audio y publicada en el canal de este CCC3 que posee en Youtube. -----.

Se encuentra presente la Gerenta de Participación de la Comuna 3.----

La coordinación de la Asamblea informa el Orden del Día, los temas a tratar en la Asamblea, 1er punto) Informe de la Comisión de Espacio Público y Ambiente del 6 de septiembre 2024, Tema 1) Código Urbanístico, Tema 2) Protección cautelar de Casa Anda, Tema 3) Predio Ayacucho y Perón, el mismo es leído a todxs lxs vecinxs presentes, como así también presentado en la pantalla, modalidad virtual. -----.

La lectura es interrumpida en forma intempestiva, impropia e improcedente, por varixs vecinxs, en forma grosera, violenta, soez y fuera de lugar. Luego de un intercambio donde las coordinadoras explican el funcionamiento de la Asamblea continúa la misma. -----.

Se procede a la lectura de la nota enviada a la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires y a la Junta Comunal, "Observaciones realizadas a la Modificación del CUR Comuna 3". -----.

La coordinadora explica lo trabajado en la Comisión de Espacio Público y Ambiente sobre el predio de Ayacucho y Perón, las entrevistas con funcionarixs en la Legislatura y otras áreas del GCBA. Otra coordinadora explica cómo se trabajan los temas en las comisiones de trabajo, para ser llevados a las Asambleas. Se procede a la lectura del Proyecto de Ley, "Plaza de lxs vecinxs de Ayacucho y Perón", aprobado en la Asamblea extraordinaria del 11 de setiembre 2024, enviado a la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires y a la Junta Comunal. -----.

Todas las notas que se leen se comparten en pantalla para que lxs vecinxs puedan acceder a su lectura. La Asamblea es interrumpida nuevamente por vecinxs que solicitan de manera intempestiva y a los gritos, hablar del tema de los trabajadores de la economía social, popular y solidaria, "manteros". La coordinadora explica que ese tema ya fue trabajado varias veces, en distintas comisiones de trabajo y más de una vez en años anteriores e inclusive en una asamblea extraordinaria realizada en abril del presente año. Se explica que a

pesar de no estar en el Orden del Día, se podrá hablar del mismo al final, previa anotación en una lista de oradores. -----.

Se concluye con la lectura de todos los temas del Orden del Día y se pasa a los temas que lxs vecinxs presentes desean exponer, previa anotación en una lista de oradores. -----.

Lxs coordinadores explican a lxs vecinxs presentes en ambas modalidades, que deben anotarse en una lista de oradores y tendrán 2 minutos para exponer, también se explica que se debe respetar el tiempo como así también a quien tiene el uso de la palabra. -----.

La Asamblea continúa con la exposición de varixs vecinxs lxs cuáles hacen referencia a los problemas de la Comuna 3, suciedad en los barrios de Balvanera y San Cristóbal, mal uso del espacio público, inseguridad, contenedores de basura mal ubicados y con falta de limpieza, “manteros” en la zona de Plaza Miserere y en el barrio de Balvanera, narco menudeo etc, etc, etc.---

Algunxs vecinxs lo hacen en forma respetuosa y otrxs utilizando un vocabulario racista, xenófobo, discriminador y soez. -----.

Todxs lxs vecinxs anotadxs en la lista de oradores hacen uso de la palabra, algunxs por 2da y 3ra vez. -----.

Siendo las 20 hs. se da por finalizada la Asamblea Ordinaria del 27 de septiembre de 2024. -----

La Asamblea fue grabada en audio y se encuentra disponible en el Canal del Consejo Consultivo de la Comuna 3 en Youtube:

<https://youtu.be/YBdH4xtTGO0>. -----.

Espacio de la comuna 3 en la página de transparencia activa de la ciudad:

<https://www.buenosaires.gob.ar/comuna-3/transparencia-activa-comuna-3/actas-del-consejo-consultivo-comunal>

Presentes en Asamblea Ordinaria del 27/09/24 (60): 1) Amarilla Ludmila, 2) Andrada María Silvia, 3) Aquino Alejandro (v), 4) Ayala Ariel Fabián, 5) Bagelet César, 6) Birgin Andrea (v), 7) Bombelli Hugo (v), 8) Capuano Nora, 9) Cárdenas Luis, 10) Cárdenas Walter, 11) Cassou Mariel, 12) Casuscelli Flavia, 13) Cejas Pedro Ramón, 14) Cywis Marta (v), 15) Corsolini Francis, 16) Corrales Mariscal Elizabeth (v), 17) Corzo María Cristina, 18) Feregotto Adriana (v), 19) Fernández Luis, 20) Funes Alberto, 21) González Lucas, Cristina Fernanda (v), 22) García Palma Sebastián, 23) García Pedro Julio, 24) Hansen Alejandro (v), 25) Hernández Rubén (v), 26) Ifer Daniel, 27) Layseca Cecilia (v), 28) Leonardo Angeles (v), 29) Londra Mabel, 30) Luna Raúl Ricardo, 31) Llopiz Gloria, 32) Lloret Cecilia (v), 33), Mc Gregor hale Bradley, 34) Maone Adelina, 35) Mella Melo Bárbara (Participación comuna), 36) Mezzano Ana , 37) Montenegro Cecilia (v), 38) Mosconi Elizabeth (v), 39) Morinigo Horacio, 40) Napole Gabriela , 41) Nieto, Juan José, 42) Nieto Cohen, 43) Ocampo Jorge Gabriel, 44) Oliden Marcelo Daniel (v) 45) Onarada Marina, 46) Paura Alicia, 47) Pellegrinelli Daniela, 48) Pena José María (v), 49) Pezzatti Emilia (v), 50) Puente Fabiana, 51) Quispe Poma, 52) Ramos Escobar Baltasar (v), 53) Riquelme Hugo, 54) Romero Denice, 55) Rosen Rubén (v), 56)

Simonetti María Soledad, 57) Taborda Alejandra, 58) Vázquez Fausto, 59)  
Vázquez Marcelo Eduardo, 60) Vera Diego , 61) Yapura Débora.

Se hace constar la presencia virtual de 2 vecinos que no acreditaron ni  
identidad ni domicilio en la comuna. También 2 vecinas presenciales que no  
acreditaron domicilio en la comuna.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de septiembre de 2024

**A Legisladores de la Ciudad de Buenos Aires,  
Comisión de Planeamiento Urbano**

**S / D**

Ref: Proyecto de modificación de Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires  
Expte. N° 2120-J-2024

Con la mayor consideración,

Nos dirigimos como Consejo Consultivo de la Comuna 3 junto a las 17 organizaciones barriales que la componen para presentar nuestras observaciones y sugerencias en torno al proyecto de modificación del Código Urbanístico que impulsa el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

A partir de las consideraciones sobre las condiciones actuales de Balvanera y San Cristóbal, siendo la comuna con mayor densidad poblacional de la Ciudad, mixtura de usos nivel 4 en la mayor parte de la comuna y una de las menores superficies de espacios verdes por habitante, además de contar con una gran cantidad de edificios de valor patrimonial que hoy están desprotegidos, notamos que el proyecto no solo no aborda estas problemáticas, sino que las refuerza negativamente.

Si bien se redujo la cantidad de metros cuadrados construibles con respecto al 2018, consideramos que para respetar la identidad barrial y las condiciones de habitabilidad es necesario que la altura máxima sea la de USAB 0 y USAB 1 en las calles internas entre avenidas en toda la comuna, con especial énfasis al sur de la Avenida Belgrano. En la actualidad muchas manzanas se conforman como zonas residenciales con alta prevalencia de construcciones de planta baja y dos pisos. Observamos que en la propuesta hay gran prevalencia de USAM en calles que hoy son de edificios bajos, como por ejemplo en las calles internas entre av. Belgrano y Av. Córdoba donde entendemos que podrían ser afectadas como USAB2, así como las calles contiguas a las avenidas, que también podrían ser afectadas como USAB2. Realmente no comprendemos qué criterios se han tomado para querer aumentar la densidad y la altura en zonas ya saturadas, con veredas angostas y muchas dificultades en la provisión de servicios. Es imprescindible que se hagan los estudios de impacto ambiental antes de aprobar nuevas obras.

Actualmente la superficie de espacios verdes por habitante es de 0,05 ha/mil habitantes, la segunda más baja de la ciudad afectando negativamente a la calidad de vida de los habitantes y abonando al fenómeno de isla de calor y la pérdida de biodiversidad. La Comuna 3 es la que tiene menos superficie arbórea sumado a eso, que las pocas plazas tienen gran parte de sus superficies cementadas (ej. Plaza Miserere, Manzana 66), con poca superficie de absorción. Esta urgencia debe ser abordada con máxima prioridad y contundencia, donde creemos que es necesario como mínimo cuadruplicar la superficie de espacio verde en los próximos años.

A estos fines proponemos considerar los siguientes espacios:

- Convertir todos los terrenos del bajo autopista en espacios verdes públicos, y de ser factible algunos transformados en polideportivos públicos para toda la comunidad.
- Sería muy positivo para nuestra comuna que el ex predio de Telefé ubicado en Pavón y Pichincha sea reconvertido en una plaza con un polideportivo para el disfrute de la comunidad.
- Construir una plaza en las calles Ayacucho y Perón, predio por el que venimos teniendo conversaciones con diferentes áreas del GCBA planteando esta necesidad en una zona que carece de espacios verdes.
- Hemos relevado más de 20 terrenos baldíos, en desuso o abandonados con el potencial de convertirse en espacio público verde.

Este listado no pretende ser exhaustivo, sino que es apenas un indicio de algunos espacios disponibles y entendemos que existen muchos más espacios con este potencial de reconversión. Como vecinos/as estamos a disposición para idear propuestas y conversar para avanzar en ese sentido.

Los vecinos/as de Balvanera vienen denunciando desde hace muchos años los problemas de convivencia, calidad de vida, los ruidos, circulación, la seguridad y problemas de higiene vinculados a la saturación en la mixtura de usos. Observando los planos vemos que prácticamente toda la comuna, no solo las zonas comerciales, tienen mixtura de usos 4, siendo la comuna más afectada por esta situación en términos de superficie y de convivencia.

Es necesario que todas las zonas residenciales en San Cristóbal y Balvanera tengan una mixtura de usos 1 y que en las demás zonas se regule adecuadamente las actividades, usando todo el abanico de posibilidades de mixturas. Por ejemplo, actualmente coexisten hoteles alojamiento donde se promueve la oferta sexual a metros de escuelas, se instalan canchas deportivas en zonas residenciales, así como depósitos, talleres y locales comerciales en zonas no aptas. El desarrollo equilibrado de la comuna no es posible con esa mixtura de usos en la mayor parte de las manzanas.

En lo referente a la BASE DE DATOS DE EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL de la Comuna 3 notamos que resulta insuficiente. Según los relevamientos realizados por la Junta Histórica de San Cristóbal y la organización Proteger Abasto surge un número muy superior cercano a las 1500, sólo contemplando esos dos polígonos. Ponemos a disposición estos listados para su correspondiente análisis.

Dejamos constancia que las peticiones precedentes se suman a los reclamos generales que como integrantes de la IBBA hemos expresado en innumerables ocasiones.

Esperando den acogida favorable a nuestros reclamos, quedamos a disposición como Consejo Consultivo de la Comuna 3 para diseñar las modificaciones más ventajosas para la Comuna y sus habitantes actuales y futuros,

Saludamos atentamente,

Consejo Consultivo de la Comuna 3  
Comuna Gardel  
Cooperativa "La Cabrona"  
Vecinos del Parque de la Estación  
Nodo San Cristóbal  
Nuevo Encuentro Comuna 3  
Teatro Luisa Vehil centro cultural asociación civil  
100 Barrios  
Cultura Abasto  
Rincón del Fútbol  
Junta de Estudios históricos de San Cristóbal  
Experiencia Abasto/ Catalina Cabana  
Proteger Abasto  
Multisectorial por el Jardín del Hospital Ramos Mejía  
Movimiento Cromañón  
Arte en lucha  
Buenos Vecinos BA  
Observatorio del Derecho a la Ciudad  
Teatro El Popular  
Experiencia Abasto/ Catalina Cabana  
Asociación Frida Kahlo  
Basta de Mutilar Nuestros Árboles

## PROYECTO DE LEY

**Artículo 1°.-** Declárase de utilidad pública, y sujeto a expropiación, por su ubicación en una zona de alta densidad demográfica sin espacios verdes públicos en un radio de 5 manzanas y siendo el único espacio de dimensiones suficientes para establecer una plaza barrial “ Plaza de las vecinas y vecinos”, ubicado en Ayacucho 150/152/156/164/186/188/190/192/194/196 PERÓN, JUAN DOMINGO, TTE. GENERAL 2002/2012/2030/2032/203 e identificado catastralmente como Sección 009, Manzana 059, Parcela 001A , partida Matriz 207964 .

**Artículo 2°.-** Autorízase al Gobierno de la Ciudad a adquirir dicho inmueble. La determinación del precio se hará de acuerdo a lo dispuesto por la Ley N° 238. Facúltase al Gobierno de la Ciudad a deducir de la indemnización a pagar por la expropiación, el importe de los impuestos, tasas y contribuciones que los propietarios adeudaren a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por todo concepto.

**Artículo 3°.-** El citado inmueble será destinado a un espacio verde, no cementado, público; “Plaza de las vecinas y vecinos”.

**Artículo 4°.-** El diseño y proyecto de la plaza contemplará instancias participativas de la ciudadanía, que emitirán opinión.

**Artículo 5°.-** A los fines establecidos en el art. 2°, desaféctese como Distrito de Zonificación actual la parcela 001, de la manzana 059, sección 009, partida Matriz 207964.

**Artículo 6°.-** Aféctanse como Distrito de Zonificación (Urbanización Plaza barrial) la parcela mencionada en el artículo 1.

**Artículo 7°.-** Los gastos que demande el cumplimiento de la presente ley serán imputados a la partidas presupuestarias correspondientes al Presupuesto General de Gastos y Cálculos de los Recursos del ejercicio 2024.

**Artículo 8°.-** Comuníquese, etc.

## FUNDAMENTOS

Sra. Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto la creación de un espacio verde público no cementado para el uso y disfrute de las y los vecinos de la zona: “Plaza de las vecinas y vecinos”. El barrio de Balvanera es uno de los barrios con mayor densidad poblacional. Precisamente en esa zona en un radio de cinco manzanas no hay espacios verdes “Plazas” estando la Plaza más cercana “Plaza 1ro de Mayo” a 5 manzanas y luego el Parque de la Estación a 9 manzanas.

Se destaca que las viviendas de la zona en su mayoría son edificios de propiedad horizontal, poco espaciosa, de uno o dos ambientes, con poca luz y poca circulación de aire y de gran densidad poblacional. Resulta necesario para asegurar el bienestar y el derecho al habitat de las personas, crear nuevos espacios públicos verdes, siendo la única forma posible, que la Ciudad destine fondos públicos para comprar parcelas que se adecuen al uso como espacio verde público.

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

Se adjunta al presente Mapa en el que se puede observar, el tamaño de la parcela y la distancias hacia los espacios verdes cercanos. Anexo 1.

La necesidad de nuevos espacios verdes en la Comuna 3, en el barrio de Balvanera es conocida por todos los habitantes y transeúntes de la Ciudad. Las y los vecinos han reclamado a la Comuna 3 en muchísimas oportunidades, de modo individual y/o organizados vecinalmente o como organizaciones comunitarias por la falta de espacios verdes como una necesidad imperiosa para el bienestar de las personas. También este reclamo por la falta de espacios verdes se trabajó- a través de la Comisión de Espacio Público y Ambiente- en las Asambleas del Consejo Consultivo de la Comuna 3 por ello es que por Resolución del 31/03/2023 el consejo Consultivo de la Comuna 3 aprobó solicitar la expropiación del predio ubicado en Ayacucho y Perón. Anexo 2 .

Para así decidir, el Consejo Consultivo de la Comuna 3 tuvo en consideración: 1) todos los reclamos presentados por las y los vecinos respecto de la falta de espacios verdes; 2) la propuesta de hacer una plaza en el predio de Perón y Ayacucho, donde funcionaba una estación de servicios; y 3) las gestiones de las y los vecinos para recopilar información respecto de la remediación del terreno y practicada en la parcela. Anexo 3.

En el mismo sentido se realizaron gestiones en la Defensorías del Pueblo de CABA y la recomendación expresada por dicho organismo. Y actividades de los vecinos y vecinas del barrio y su compromiso firmando la petición de que se destine una plaza en ese lugar.  
Anexo 4

Se adjuntan como anexo a la presente, documentación , correos y fotos de todo lo expuesto precedentemente.

En función de todo lo expresado, instamos al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a proceder a la expropiación del inmueble para destinar en ese lugar una plaza y garantizar el derecho al habitat de las personas que viven y los comercios en la zona y tributan para que se cumpla con los valores y principios establecidos en la Constitución de la Ciudad.



## Anexo 1

Buenos Aires Ciudad Ayacucho 150

**AYACUCHO 150**

Superficie Total (m²): 2690.00  
 Superficie Cubierta (m²): 2588.00  
 Frente (m): 42.68  
 Fondo (m): 63.03  
 Pisos Sobre-rasante: 1  
 Pisos Bajo-rasante: 0  
 Propiedad Horizontal: No  
 Unidades Funcionales: 0  
 Locales: 0  
 Valor Único de Cuadra: 0.00  
 Identificador Catastral: 009-059-001A  
 Partida Matriz: 207964  
 Puertas Oficiales: 150/152/156/164/186/188/190/192/194/196  
 PERON, JUAN DOMINGO, TTE. GENERAL  
 2002/2012/2030/2032/2038

Transportes Cercanos

Buenos Aires Ciudad Ayacucho 150

**AYACUCHO 150**

Superficie Total (m²): 2690.00  
 Superficie Cubierta (m²): 2588.00  
 Frente (m): 42.68  
 Fondo (m): 63.03  
 Pisos Sobre-rasante: 1  
 Pisos Bajo-rasante: 0  
 Propiedad Horizontal: No  
 Unidades Funcionales: 0  
 Locales: 0  
 Valor Único de Cuadra: 0.00  
 Identificador Catastral: 009-059-001A  
 Partida Matriz: 207964  
 Puertas Oficiales: 150/152/156/164/186/188/190/192/194/196  
 PERON, JUAN DOMINGO, TTE. GENERAL  
 2002/2012/2030/2032/2038

Transportes Cercanos

Buenos Aires Ciudad Ayacucho 150

**AYACUCHO 150**

Superficie Total (m²): 2690.00  
 Superficie Cubierta (m²): 2588.00  
 Frente (m): 42.68  
 Fondo (m): 63.03  
 Pisos Sobre-rasante: 1  
 Pisos Bajo-rasante: 0  
 Propiedad Horizontal: No  
 Unidades Funcionales: 0  
 Locales: 0  
 Valor Único de Cuadra: 0.00  
 Identificador Catastral: 009-059-001A  
 Partida Matriz: 207964  
 Puertas Oficiales: 150/152/156/164/186/188/190/192/194/196  
 PERON, JUAN DOMINGO, TTE. GENERAL  
 2002/2012/2030/2032/2038

Transportes Cercanos