



BSERVATORIO DEL
DERECHO A LA CIUDAD

Ciudad de Buenos Aires, 29 de enero de 2015.

EL GCBA AVANZA EN LA CONCESIÓN DE OCHO PREDIOS DESTINADOS A URBANIZACIÓN PARQUE QUE DEBERÍAN SER ESPACIOS VERDES Y DE USO PÚBLICO

*Jonatan Emanuel Baldiviezo
Félix Cariboni*

Nuevamente la actual gestión del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a cargo del Jefe de Gobierno, Ing. Mauricio Macri, no respeta las leyes de la Ciudad que protegen los espacios verdes públicos y que promueven el incremento de superficie verde de acceso gratuito e irrestricto a los porteños.

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

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

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

Estas políticas y leyes de recuperación e incremento de espacios verdes y públicos no están siendo respetadas por el GCBA. Luego de finalizada varias concesiones de inmuebles del dominio público de la Ciudad ubicados en la Costanera Norte en distritos Urbanización Parque (UP), el GCBA, en vez de

recuperarlos para el uso público y destinarlos a espacios verdes o actividades que no alteren dicho destino, ha decidido nuevamente privatizar estos predios y autorizar actividades que alteran el carácter de espacios verdes.

Entre las actividades autorizadas se encuentran salón bailable, restaurante, salón de exposiciones o eventos, estacionamiento, etc. Estas actividades están prohibidas en distritos Urbanización Parque como lo ha reiterado el Poder Judicial de la Ciudad en diversas causas¹.

En estos inmuebles hasta el presente se encuentran funcionando boliches VIP, restaurantes, estacionamientos, todas ellas privatizaciones que se encuentran vencidas y que fueron denunciadas penalmente por los cánones irrisorios que pagaban, por no respetar los usos establecidos en el Código de Planeamiento para Distritos Urbanización Parque (UP) y por no respetar el acceso público a la Costa del Río de la Plata al ocupar el camino ribereño. Un ejemplo flagrante de la ocupación del camino de ribera es la que realiza el restaurante Rodizio que se apropió del camino de ribera y lo corta, algo prohibido por el Código Civil y la Constitución de la Ciudad (Ver foto en el punto A.2. de este informe).

A pesar de décadas de tolerancia a estas ilegalidades por parte del GCBA y privatizaciones realizadas únicamente para favorecer la renta de privados, el GCBA nuevamente pretende reeditar estas ilegalidades garantizando por cinco años la apropiación y explotación de inmuebles de la Ciudad en detrimento del uso público y del incremento de espacios verdes. La mercantilización de la Ciudad avanza violando ostensiblemente las normas de planeamiento y ambientales de la Ciudad.

¹ "Zelaya, Marcos y otros GCBA SOBRE AMPARO", Expte. N° A1554-2014/0.

A. PREDIOS QUE EL GCBA VA A CONCESIONAR A TRAVÉS DE LICITACIÓN PÚBLICA

El Jefe de Gobierno a través de decretos², de fines del año 2014, inició el procedimiento para concesionar el uso y la explotación de distintos inmuebles de la Ciudad ubicados en la Costanera Norte.

Los inmuebles a concesionar son los siguientes.

1. Inmueble sito en la calle **Av. Rafael Obligado N° 6151**. Actualmente funciona el local bailable Pacha. Está ubicado dentro del Parque de las Américas. La superficie aproximada a concesionar es de 2.401,50 m² cubiertos, 1.230,90 m² descubiertos y 228,70 semicubiertos.



² Decretos N° 502/GCBA/2014, N° 503/GCBA/2014, N° 504/GCBA/2014, N° 505/GCBA/2014, N° 506/GCBA/2014, N° 507/GCBA/2014, N° 508/GCBA/2014, y N° 509/GCBA/2014.

2. Inmueble sito en la calle **Av. Rafael Obligado N° 6201**. Actualmente funciona el restaurant y local bailable Pizza Banana³. Está ubicado dentro del Parque de las Américas. La superficie aproximada a concesionar es de 1.104,80 m2 cubiertos, 143,50 m2 descubiertos y 20 m2 semicubiertos.



3. Inmueble sito en la calle **Av. Rafael Obligado N° 6211**. Actualmente funciona el Club Nocturno Tequila. Está ubicado dentro del Parque de las Américas. La superficie aproximada a concesionar es de 306 m2 cubiertos, 106,30 m2 descubiertos, 6,30 semicubiertos y un estacionamiento de 768 m2.



³ <http://pizzabanana.com.ar/>

4. Inmueble sito en la calle **Av. Rafael Obligado N° 6311**. Actualmente funciona el restaurante Gardiner. Está ubicado dentro del Parque de las Américas. La superficie aproximada a concesionar es de 886,10 m² cubiertos, 576,60 m² descubiertos y un estacionamiento de 1.774,70 m².



5. Inmueble sito en la calle **Av. Rafael Obligado N° 6350**, funciona el restaurante Aquellos años. La superficie aproximada a concesionar es de 1.180 m² cubiertos, 310 m² descubiertos y 45 m² semicubiertos y un estacionamiento de 1.960 m².



6. Inmueble sito en la calle **Av. Rafael Obligado N° 6551**, funciona el restaurante Rodizio. Está ubicado dentro del Parque de las Américas. La superficie aproximada a concesionar es de 1.872,80 m² cubiertos, 1.142 m² descubiertos, 52,80 m² semicubiertos y un estacionamiento de 1.654,80 m².



7. Inmueble sito en la calle **Av. Rafael Obligado N° 6880**, funciona el restaurante Siga la Vaca. La superficie aproximada a concesionar es de 656,50 m2 cubiertos, 431,50 m2 descubiertos y un estacionamiento de 272,60 m2.



8. Inmueble sito en la calle **Av. Rafael Obligado N° 7070**, funciona el restaurante Bahamas⁴. La superficie aproximada a concesionar es de 757,60 m2 cubiertos, 382,90 m2 descubiertos y un estacionamiento de 1.472,20 m2.



⁴ <http://www.bahamascostanera.com.ar/>

La Dirección General de Concesiones⁵ a través de la Disposición N° 2/2015 aprobó los Pliegos de Especificaciones Técnicas que regirán el procedimiento de Licitación Pública para el otorgamiento de la concesión de uso y explotación por el término de cinco (5) años.

Los anexos de la propia disposición reconocen que inmuebles se encuentran en predios zonificados como Urbanización Parque (UP). Aún así el GCBA autoriza que se propongan **los siguientes usos no compatibles con dicha zonificación:**

- Salón Bailable Clase C
- Servicio Gastronómico, restaurante y comidas elaboradas.
- Salón de exposiciones, convenciones y fiestas.
- Salón de eventos recreativos y/o culturales.
- Estacionamiento

Se convocó a Licitación Pública⁶ y se determinó que la presentación de las ofertas se realizará hasta el día 3 de marzo de 2015.

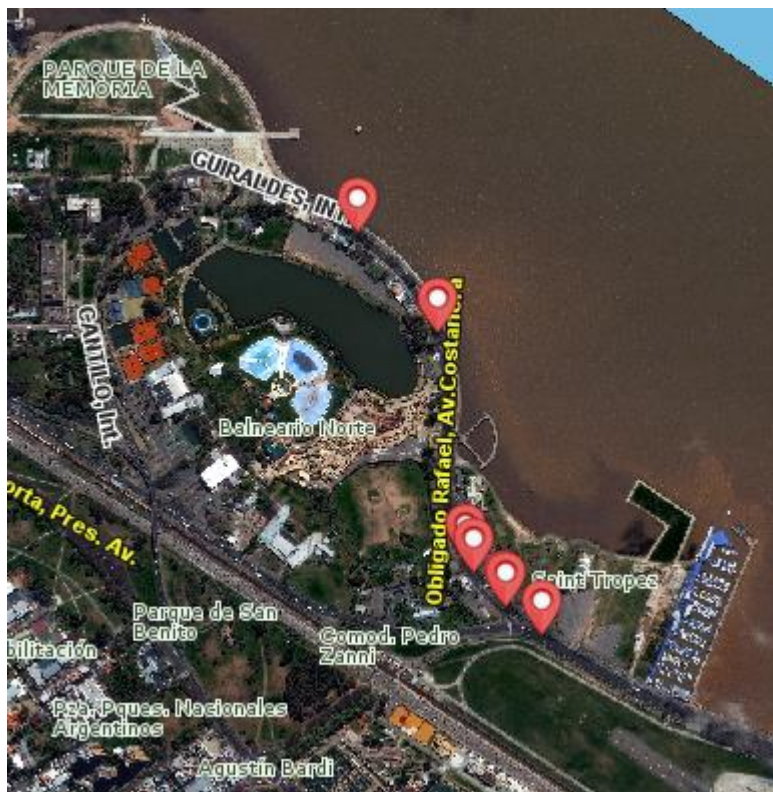
El cánones base que se fijaron para cada uno de los predios es el siguiente:

1. la calle Av. Rafael Obligado N° 6151 (\$195.000)
2. la calle Av. Rafael Obligado N° 6201 (\$ 98.000)
3. la calle Av. Rafael Obligado N° 6211 (\$ 59.000)
4. la calle Av. Rafael Obligado N° 6311 (\$ 150.000)
5. la calle Av. Rafael Obligado N° 6350 (\$ 152.000)
6. la calle Av. Rafael Obligado N° 6551 (\$ 214.000)
7. la calle Av. Rafael Obligado N° 6880 (\$ 64.000)
8. la calle Av. Rafael Obligado N° 7070 (\$ 97.000)

⁵ Los referidos decretos delegaron al Ministro de Desarrollo Económico las facultades para aprobar el Pliego de Especificaciones Técnicas de la Licitación Pública y su llamado. A través de la Resolución 11/2015, el Ministro de Desarrollo Económico delegó estas facultades a la Dirección General de Concesiones.

⁶ Disposición de la Dirección General de Concesiones N° 5/2015.

Ubicación de los inmuebles



B. ESTOS INMUEBLES SE ENCUENTRAN DENTRO DE UN DISTRITO URBANIZACIÓN PARQUE (UP)

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

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

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

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

- Las áreas deben ser destinadas a **espacios verdes**⁷.
- Este espacio verde debe ser de **uso público**.

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

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

⁷ ¿Que debe entenderse por espacio verde?

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

Por su parte, define **Vía pública** (art. 1.2.1.2.) como el espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público)⁷. **Sencillamente, la vía pública es un espacio librado al uso público.**

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

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

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

En consecuencia, los predios zonificados como UP **no sólo deben ser públicos y espacios verdes tampoco pueden ser concesionados ni permissionados. Esto es lo que no está respetando el GCBA con la concesión de estos ocho inmuebles.**



C. OBLIGACIÓN DE INCREMENTAR LA SUPERFICIE DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS EN LA CIUDAD

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

En esta dirección, la **Ley N° 2.030 aprobó el Plan Urbano Ambiental**, soporte del proceso de planeamiento y gestión de la Ciudad, que como política de Estado, dice partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, persiguiendo dar respuesta acabada al "derecho a la Ciudad para todos sus habitantes" (art. 3°). En lo referido a espacios públicos, **el PUA destaca como objetivo "el incremento, recuperación y mejoramiento del espacio público** y de la circulación, de los parques, plazas y paseos y de las áreas de calidad patrimonial, a fin de dar lugar a funciones vitales como las de encuentro relax, confort y socialización, asegurando a todos los habitantes el derecho a su uso, y de otorgar identidad a las distintas zonas de la ciudad" (art. 9).

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

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

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

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

El cambio de destino que el GCBA está autorizando en estos ocho inmuebles a concesionar confronta irremediabilmente con la zonificación establecida para el área por el Código de Planeamiento Urbano, y con el mandato Constitucional y del Plan Urbano Ambiental de incrementar los espacios verdes y de recuperar las áreas costeras.

Contacto:

Observatorio del Derecho a la Ciudad: 11-3655-3465

Mail: Observatorioderechoalaciudad@gmail.com