

PLAYA ferroviaria

Gráfico 3.07 Playas ferroviarias
Estación Palermo

de PALERMO



2004 - 2019



- AREA OPERATIVA TMS
- AREA ENABIEF
- RESERVADO - CENTRO DE TRANSBORDO
- SUPERFICIE LIBERABLE

Superficie Total	161.540 m ²
Superficie Enabief	25.837 m ²
Superficie Concesionada	15.380 m ²
Superficie Liberable	120.323 m ²

15.380 m²

25.837 m²

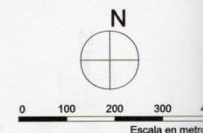
120.323 m²

161.540 m²

25.837 m²

15.380 m²

120.323 m²



Diciembre 1998 • Fuente: ENABIEF / Elaboración Propia

Osvaldo Guerrica Echevarría
guerricaechevarria@gmail.com

Guerrica Echevarría, Osvaldo Angel
Playa ferroviaria de Palermo 2004-2019 / Osvaldo Angel Guerrica Echevarría.
- 1a ed ilustrada. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Osvaldo Angel Guerrica Echevarría, 2020.
24 p. ; 21 x 30 cm.

ISBN 978-987-86-6369-2

1. Historia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. I. Título.
CDD 982.11



Guerrica Echevarría, Osvaldo Angel
Playa ferroviaria de Palermo 2004-2019 / Osvaldo Angel Guerrica Echevarría. -
1a ed ilustrada. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Osvaldo Angel Guerrica Echevarría, 2020.
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online
ISBN 978-987-86-6373-9

1. Historia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. I. Título.
CDD 982.11



CENTRO COMERCIAL A CIELO ABIERTO "DISTRITO ARCOS"

POLO CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO / MinCyT / CONICET

URBANIZACIÓN "PALERMO GREEN"

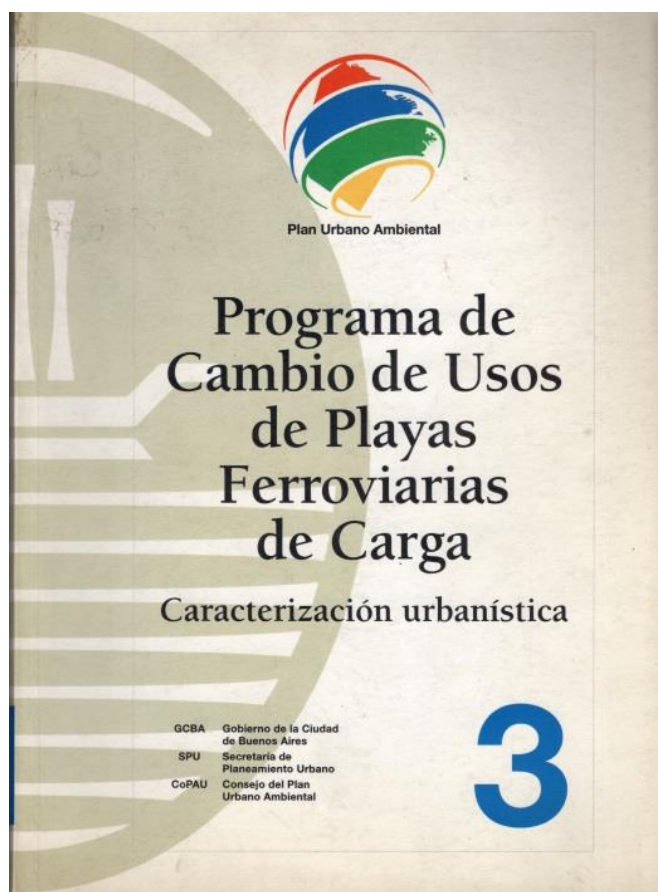
INDICE

Página

Historia antigua	5
Propuesta vecinal "Lago Pacífico"	6
2004. Ibarra. Acuerdos entre el GCBA y el Gobierno Nacional	7
2007. El ONABE tiene su "Programa de Desarrollo Urbano"	8
2008. Resolución APrA. Mauricio Macri complementa a Ibarra	9
2009. Polo Científico y Tecnológico. Audiencia Pública	9/11
2009. Entrevista con el Ministro Lino Barañao	11
2010. "Arcos del Gourmet". Shopping a cielo abierto.	13
2012. DNU 1382/12 AABE / Decreto reglamentario 2670/15	14
2012. "Arcos del Gourmet". Registro de planos	14
2012. Dto. PEN 1723/12 / Proyecto de ley Ibarra, Cerruti, Cabandié	15
2012. Sanción de la Ley N° 4477	16/17
2013. "Inauguración" shopping "Distrito Arcos"	17
2014. Audiencia Pública APrA "Distrito Arcos"	17/18
2014. Apertura "Distrito Arcos"	18
2013 / 2014. ANSES. Urbanización playas Caballito, Palermo y Liniers	18
2013. Dto. PEN N° 1416/13. Transferencias a Sociedades Anónimas	19
2015 / 2018. Licitaciones y subastas	19/20
2018. Las etapas de "Palermo Green"	21
2019. Decisión judicial: "Distrito Arcos" debe 20.000 m2	22
2019. La AABE reclama a IRSA / Parque Ferroviario Palermo	23
2019. Urbanización y tala de plátanos más que centenarios	23
2019. Superficies afectadas	23
En síntesis	24
Derogación del DNU 1382/12 y de la Ley CABA N° 4477	24

Hecho el depósito que indica la Ley N° 11.723
Todos los derechos reservados
Se terminó de imprimir en octubre de 2020
en Centro Láser - Rivadavia 1819 - CABA

HISTORIA ANTIGUA



"Programa de cambio de usos de playas ferroviarias de carga".
Consejo del Plan Urbano Ambiental -CoPUA- 1999

La de Palermo es una de las doce ex playas ferroviarias con las que cuenta la Ciudad de Buenos Aires. Desde 1996 y hasta 2000 administradas por el ENABIEF, hasta 2007 dependientes del ONABE y, a partir de la Ley N° 26.352 "de Reordenamiento Ferroviario", por la ADIF SE -Administración de Inmuebles Ferroviarios SE. Posteriormente, el **DNU CFK N° 1382/12** disuelve el ONABE y crea la cuestionada Agencia de Administración de Bienes del Estado -**AABE**- que, al momento maneja -irregularmente- todas las tierras nacionales.

El perímetro de la ex playa correspondiente a la Estación Palermo de la Línea San Martín -de aproximadamente 16 hectáreas de superficie- está dado, a grandes rasgos, por las Avdas Córdoba, Juan B Justo y Santa Fe y la calle Godoy Cruz. Antiguo destino de los trenes que provenían de la provincia de Mendoza, se localizaban en ella las sedes de las bodegas que acopiaban y distribuían los vinos transportados a granel: López, Giol, Santa Ana, fueron las más conocidas. Desarticulado el sistema ferroviario, los vinos (ya fraccionados en origen) comenzaron a llegar en camiones y la "playa de maniobras" dejó de funcionar como tal.

Para mediados de 2010 aún quedaban los antiguos galpones y oficinas. Los arcos del bajoviaducto ferroviario que la conectan con la Av. Juan B Justo fueron poco a poco perdiendo sus comercios relacionados con los

vinos y productos regionales. Sólo quedaron empresas proveedoras de sanitarios y maderas sobre los terrenos ferroviarios que dan sobre la Av. Juan B Justo; corralones de materiales sobre las laterales; las Bodegas López -en alguna operación que convendría aclarar- se quedaron con sus depósitos y oficinas y también con un edificio de viviendas en propiedad horizontal (todo ello sobre la calle Godoy Cruz e/Costa Rica y El Salvador). Las restantes bodegas abandonaron sus edificios y galpones que, convertidos en verdaderas ruinas, se autodestruyeron, fueron demolidas o quedaron como mudos testigos de alguna época de mayor esplendor.



2007. Bajoviaducto y locales abandonados sobre Av Juan B Justo.



Playa de Palermo según el "Programa de Cambios de Usos...".
CoPUA 1999 - CABA

PROPUESTA VECINAL "LAGO PACÍFICO"



Entre 2000 y 2008 la Asociación Vecinal Lago Pacífico presentó varias veces, públicamente y ante la Legislatura de la Ciudad, un proyecto integral que contemplaba la creación de un parque público con usos de carácter comunitario que incluía un gran lago regulador de inundaciones. A pesar de la adhesión y los esfuerzos de una gran cantidad de vecinos, el proyecto no prosperó.

También en el mismo período, fueron presentados por lo menos tres proyectos de ley para rezonificar el predio como Urbanización Parque **-UP-** para, precisamente, dedicarlo a parque público.

Este tipo de proyectos tienen costos muy bajos, no hay lugar para la especulación inmobiliaria y significan un mejoramiento del hábitat urbano, razones suficientes para que ni siquiera fueran tratados.



El Arq. Adolfo Rossi explica el proyecto a vecinos de Palermo



LA NACIÓN, 2 de enero de 2002

2004 /

HISTORIA "MODERNA"

ANÍBAL IBARRA JEFE DE GOBIERNO.

Los acuerdos entre el Gobierno de la Ciudad y el Gobierno Nacional

En la madrugada del **2 de marzo de 2002**, el joven de 22 años Martín Esper es asesinado de varias puñaladas en la disco "Apocalipsis" integrante del complejo clandestino "Arcos del Sol", situado bajo un sector del viaducto ferroviario que atraviesa el Parque 3 de Febrero, cercano a las Avdas Sarmiento y Casares. Días después, el 7 de marzo, el Procurador General de la Ciudad Juan Carlos López, apremiado por la situación derivada del crimen en el boliche clandestino, firma el dictamen mediante el cual se clausura la disco y demás boliches del complejo Arcos del Sol por no reunir los requisitos para su habilitación. Este dictamen nada dice del resto de los boliches existentes en sus adyacencias (Guindado, Odeón Bar, The Roxy, etc.) ni de Paseo de la Infanta, todos en las mismas condiciones de ilegalidad y reclamados por la Asociación Amigos del Lago de Palermo desde hacía varios años. Dos días más tarde, el GCBA clausura los locales de Apocalipsis, Coyote, Hanoi y Puente Mitre, boliches que componían el complejo "Arcos del Sol". Tiempo después los demuelen.

El titular de la concesión ferroviaria que había dado lugar al irregular funcionamiento de estos boliches, **Ricardo Álvarez Rojo**, es la persona que aparece, más de dos años y medio después, en la nota editada por el diario **Página 12** el **13 de noviembre de 2004** -junto al Jefe de Gobierno que le había clausurado los locales-bajo el paraguas de la empresa **Arcos del Gourmet**, concesión "... adjudicada tras una licitación que el ONABE realizó en **diciembre de 2002**".

SOCIEDAD

CONSTRUYEN UN CENTRO COMERCIAL EN PALERMO

Arcos de bodegas y cultura

Algunos dicen que estos galpones -ex depósitos ferroviarios- aún destilan el olor a vino a granel. El dato guarda curiosidad si se tiene en cuenta que, desde hace 30 años, aquellos vagones de carga no llegan desde Mendoza. Ahora, después de tres décadas de abandono, ese espacio ubicado en pleno Palermo cambiará su fachada. Y esta vez la megaversión no tendrá como destino un shopping o un edificio en torre: se trata del complejo Palermo Centro, un emprendimiento comercial ubicado en la avenida Juan B. Justo y Paraguay, que pretende tener a la cultura como centro de atracción: en tres manzanas ubicadas frente a las ex Bodegas Giol habrá dos salas de teatro, otras cuatro destinadas al cine de autor, un anfiteatro y 34 locales, que incluyen restaurantes, vinotecas, bares, disquerías y librerías. La iniciativa, a cargo de una empresa privada, se contraponen con el proyecto Lago Pacífico, presentado en la Legislatura porteña por un grupo de vecinos para instalar un parque en ese mismo lugar.

El paisaje del predio, limitado por Juan B. Justo, Paraguay, Godoy Cruz y la avenida Santa Fe, se compone ahora de extensos terrenos y galpones, además de los depósitos situados debajo de las vías, por donde pa-

El complejo se construye en los arcos ferroviarios, frente a las ex bodegas Giol, y en galpones aledaños. Tendrá cuatro salas de cine, dos de teatro, restaurantes, vinotecas y librerías.



Ricardo Álvarez Rojo (izquierda), líder del emprendimiento, con el jefe de Gobierno, Aníbal Ibarra. A su lado, Pablo Bossi, de Patagonik, socio del proyecto, y el secretario de Cultura, Gustavo López.

2004 noviembre 13. Página 12 - Álvarez Rojo ("líder del emprendimiento"), Aníbal Ibarra (Jefe de Gobierno), Pablo Bossi (socio del "líder") y Gustavo López (entonces Secretario de Cultura del GCBA, luego funcionario del Gobierno Nacional).

La obra anunciada consistía en un gran centro comercial con salas cinematográficas y de teatro, restaurantes, vinotecas, librerías, etc. a pesar de que, para el Código de Planeamiento Urbano -CPU-, toda la ex playa de maniobras era Distrito UF -Urbanización Futura- y que por lo tanto sólo la Legislatura de la Ciudad y con un trámite de doble lectura podría haber autorizado ese emprendimiento.

2005

ACTIVIDAD VECINAL

30 de marzo 2005 - Con la participación de la Asociación Vecinal Lago Pacífico, Asociación de Vecinos de Plaza Italia y AMIGOS DEL LAGO, queda constituida la *Mesa de Trabajo Palermo en Defensa de las Tierras Públicas*. Se dedicará a tratar los temas concernientes a tierras públicas desde el río hasta la Av. Córdoba; esto incluye: Aeroparque Jorge Newbery, Parque 3 de Febrero, Predio Ferial ocupado por la SRA y los terrenos de la desactivada playa ferroviaria de Palermo. Se decide editar un boletín informativo sobre la temática tratada.

9 de noviembre 2005 - Se realiza una numerosa reunión vecinal convocada por la "*Mesa de Trabajo Palermo en defensa de las tierras públicas*". Se decide hacer una "movida" pública el próximo domingo 4 de diciembre unificando todos los reclamos de la zona: por la no realización de las obras ilegales en el Aeroparque, en el Hipódromo y en "la Rural"; por la restitución del Predio Ferial al Estado Nacional, la devolución efectiva de tierras del Parque 3 de Febrero al uso público irrestricto y por la realización del proyecto vecinal Lago Pacífico en la ex playa ferroviaria de la Estación Palermo.

4 de diciembre 2005 - Se realiza una movilización vecinal frente a la entrada del Predio Ferial de Palermo ocupado por la Sociedad Rural Argentina, impulsada por la "*Mesa de Trabajo Palermo en defensa de las Tierras Públicas*" en repudio a la utilización de tierras públicas para negocios privados (en el Aeroparque, en el Hipódromo, en "la Rural", en la ex playa ferroviaria de la Estación Palermo) y a favor de los proyectos vecinales "Lago Pacífico", devolución al Estado del Predio Ferial de Palermo, conversión del predio ocupado por el Aeroparque en parque público y reintegro de tierras usurpadas al Parque 3 de Febrero. Asisten numerosas ONGs integrantes de APEVU y representantes de Asambleas Barriales y partidos políticos.



2007 noviembre 17. Sobre el abandonado edificio de las ex Bodegas Giol, el ONABE se autoproclama planificador y propone un "Programa de Desarrollo Urbano" con la construcción de "Viviendas / Equipamiento Comercial / Espacios verdes Públicos". El Gobierno Nacional ya anunciaba lo realizado entre 2009 y 2019.



2008 agosto 15. Sobre la fachada del mismo abandonado edificio de las ex Bodegas Giol, el ONABE aparece "asignando" el uso del terreno para la realización del proyecto para construir el MinCyT y demás organismos dependientes, obra ya concursada por la FADU. La obligatoria ley nacional para poder disponer del terreno, que se necesitaba para habilitar

semejante obra, jamás se trató. La ley CABA, también necesaria, se sanciona casi exactamente un año después, con la particular característica que no rezonifica el predio que, a todos los efectos, siguió siendo Urbanización Futura. Ver página siguiente y diciembre de 2012.

El 12 de mayo de 2008, el GCBA, a través de la Agencia de Protección Ambiental **-APRA-** y con la firma de Horacio Walter, titular de la Dirección General de Evaluación Ambiental, otorga a Arcos del Gourmet el "Certificado de Aptitud ambiental", categorizando a la obra como **"sin relevante efecto ambiental"** (Disposición N°195-DGET-08). Como "presidente" de Arcos del Gourmet, firma Pablo Bossi quien apareciera junto a Aníbal Ibarra en la fotografía del diario **Página 12**.

A través de esta Disposición, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires entiende que, una obra que ocupará un terreno de más de 3,5 has (35.876 m²), sobre el que se construirán 24.000 m² cubiertos, más 14.554,5 m² de cocheras -para más de mil vehículos- ubicada sobre la Av Juan B Justo, a una cuadra de la Av Santa Fe, sobre uno de los nudos de tránsito y de ruido más conflictivos de la ciudad como es la zona Pacífico-Plaza Italia, con dos estaciones de subte y dos estaciones de tren en sus inmediaciones, por donde circulan miles de personas por hora y transitan -sólo por la Av Santa Fe- 29 líneas de colectivos en dos direcciones, obra destinada a acrecentar todos esos valores en forma exponencial, **no tiene efectos ambientales relevantes** sobre el entorno.

En cuanto al sector de ex playa ferroviaria delimitado por las calles Paraguay y Soler, entre Juan B. Justo y Godoy Cruz y sobre el que está construido el **MinCyT**, el **CONICET** y otros Institutos, está regido por la Ley N° 3.146 sancionada en agosto de 2009, que no fija cifras ni rezonifica, sino que sólo obliga a respetar las proporciones 65% - 35% establecidas en el CPU.

Previamente al tratamiento legislativo de esta ley, el Ejecutivo del GCBA llama a la obligatoria Audiencia Pública. Asociaciones vecinales de Palermo -Amigos del Lago entre ellas- cuestionaron severamente la primera versión del proyecto, por no incluir espacio verde público, no respetar el Código de Planeamiento Urbano vigente y no haberse efectuado una seria Evaluación de Impacto Ambiental.

*Análisis del proyecto relativo al emplazamiento de un Polo Científico y Tecnológico en el predio correspondiente a las ex Bodegas Giol y Santa Ana ubicado con frente a la calle Godoy Cruz entre Paraguay y la virtual prolongación de la calle Soler. Ponencias de los vecinos***Arg. Osvaldo Guerrica Echevarría.**

Gracias. Primero me voy a referir a la falta de respeto que me adjudicó el Presidente de esta Audiencia. La falta de respeto mayor es cómo fue citada esta Audiencia y la forma en que se está resolviendo. Fue citada en plenas vacaciones, sabiendo bien que muchísima gente no se enteró. No hubo ninguna publicidad en el barrio; nos enteramos de casualidad. Y el curso de esta Audiencia se resolvió atendiendo durante las dos primeras horas -que son las más importantes- a diversos funcionarios del Ministerio de la Nación, de la Ciudad de Buenos Aires y de la Facultad de Arquitectura, todos en connivencia con el desarrollo de este proyecto.

Primero voy a hacer una breve mención para que se tenga noción, a muchos de los que están acá, de quiénes somos los habitantes de Palermo, o los que tenemos el uso del barrio o cosas parecidas.

En octubre – noviembre de 1990, en este mismo Teatro, al que le llamamos “el teatrillo del Zoológico”, en este mismo Teatro funcionaba un foro vecinal. Este foro vecinal, donde esta sala se vio llena de vecinos realmente del barrio, estábamos tratando las privatizaciones de Menem, la eliminación del 50 % del Parque Tres de Febrero -al que aludía en una larga lista una representante de la Facultad de Arquitectura-; querían eliminar el 50 % del Parque, construir un hotel cinco estrellas sobre

el Parque, todo señal de “progreso”, un shopping sobre el Parque Tres de Febrero, y aparte querían privatizar el Botánico. Este foro vecinal se puso en funcionamiento después de haber abrazado el Lago de Regatas, e impedido la privatización de 50 hectáreas de parque público, e impedido la privatización del Jardín Botánico. Ese grupo funcionaba acá. Hoy, lamentablemente, estamos en otra situación desde el punto de vista de los vecinos. Pero los funcionarios siguen igual.



2009 marzo 08. Lateral de la abandonada Bodega Giol sobre la calle paraguay

Yo soy arquitecto, recibido en la UBA, cuando se llamaba Facultad de Arquitectura y Urbanismo solamente, la FAU. En ese sentido, no voy a destacar los blasones de defensa de la Universidad pública porque es una obviedad. Lo que no defienden son las autoridades que han tenido esa Facultad de Arquitectura. Antes teníamos al dúo Dujovne – Hirsch, y ahora parece que no han modificado lo suficiente como para tener alguna observación a este proyecto, alguna observación.

El único que intentó hablar algo de urbanismo fue el arquitecto Freddy Garay. Y eso que con Freddy Garay no nos une ninguna coincidencia en muchas, muchísimas cosas. Pero fue el único que hizo algún aporte. Todos los demás hablaron exactamente sobre el proyecto. Un proyecto que es bárbaro, es apabullante todas las ventajas que tiene, desde el punto de vista ecológico, científico... de todo: es perfecto, es el mejor proyecto que se pudo haber ideado. Pero en el lugar equivocado. Eso no lo tuvo en cuenta nadie.

¿Cuántas personas van a trabajar en este emprendimiento? Nadie lo dijo. En el estudio de impacto ambiental no está.

Sabemos que va a haber cocheras para 173 automóviles. ¿Cuántos más van a quedar estacionados en el barrio?

Muchos dijeron conocer las características especiales de la calle Godoy Cruz. Las conocen pero las dejan ahí: “las conozco, vivo acá”...

Yo estoy a una cuadra. En momentos de temporal como, a lo mejor, el que se está viniendo ahora, tenemos casi un metro de agua en la puerta de mi casa. Sé per-

fectamente cuántos años hace que esto está, cuándo fue ocupado por gente sin vivienda, cómo fueron desalojados, y el abandono en que el Gobierno Nacional tiene esta zona desde hace muchísimo tiempo, tanto como los historiadores dijeron de los cambios de uso de estas playas ferroviarias. Desde entonces el Gobierno Nacional la ha tenido abandonada, como a otras playas ferroviarias, esperando el momento de vender los terrenos al mejor postor, o al peor, algún amigo, como es muy posible que suceda.

El ONABE no tiene ninguna facultad para planificar nada en esta Ciudad ni en ningún lugar del país. Como todos los carteles que tenía la ex bodega: “El ONABE planifica.” También “planifica” en las playas ferroviarias de Liniers. ¿Qué “planifica”? ¡Torres, el ONABE! Y de vez en cuando nos deja una placita, una escuelita para conformar a los vecinos. El ONABE que, en realidad, ya no tiene más jurisdicción sobre los terrenos ferroviarios, porque a principio del año pasado se aprobó una ley en el Congreso Nacional -como todos bien sabrán- por la cual los terrenos ferroviarios quedan en manos de una Sociedad del Estado que ahora está presidida por el Ing. Schiavi, maestro en el arte de ubicarse en zonas muy codiciadas.

El perjuicio que va a ocasionar este gigantesco emprendimiento, porque no da 37.000 m² para meter en este lugar, no da, el barrio no lo absorbe, es imposible que absorba los miles de personas que van a trabajar y el movimiento vehicular: éste es el motivo de nuestra oposición a este proyecto. No a las bondades de lo que traería en sí. La ubicación es totalmente contraria.

Y el artilugio del Gobierno de la Ciudad, de considerar que está cumplido el Código de Planeamiento Urbano, cuando el Código de Planeamiento Urbano dice que el 65 % de esa superficie debe ser dedicada a uso y utilidad pública con preferencia a espacios verdes, y acá es a la inversa, se pone el 70 % ocupando la superficie del predio, diciendo que eso es el uso y utilidad pública, es de una perversidad... es una perversidad genial. Seguramente lo van a ascender, o va a estar hasta el fin del mandato de Macri el personaje que hizo esa interpretación del Código. Porque no es así. En este lugar se podría haber construido el 35 %, y el 65 % espacios verdes y apertura de calles. No hacen espacios verdes porque está metido en la edificación, y no abren ninguna calle.

Va a ser caótica la obra -que puede pasar porque lleva un tiempo limitado-. Pero el barrio es incapaz de absorber semejante movimiento de miles de personas y cientos de vehículos que van a convertir esto en una sucursal del Microcentro. Y lo que dijo recién el Decano de Exactas, que le costaba llegar al Rectorado porque queda en la calle Viamonte, en Microcentro: va a costar llegar acá y nos van a reventar el barrio.

Paralelamente, es mentira que esto esté dentro del Plan Urbano Ambiental. El Consejo del Plan Urbano Ambien-

tal -que es lo mismo que decir el Plan Urbano Ambiental, que es lo mismo que decir, bueh...- aprobó un proyecto presentado en 2007, presentado en la Legislatura, de construir un estadio para 12.000 personas en el predio de La Rural. El predio de La Rural está a cuatro cuadras de acá. Esto también: no hay, no conozco ningún papel por el cual el Consejo del Plan Urbano hable de esto, pero no le va a hacer; lo firman, no hay ningún problema, el CoPUA firma lo que le pongan. Entonces vamos a tener dos gigantes. Ese proyecto del estadio de 12.000 espectadores por suerte lo pudimos derrotar en la Legislatura, y los problemas en el macroacuerdo político Macri - kirchnerismo irrumpieron y no se aprobó. Pero es muy seguro que lo puedan presentar este año. Y está aprobado por el CoPUA.

O sea que vamos a tener un emprendimiento de 37.000 m2, con miles de ocupantes y visitantes acá, y a cuatro cuadras un estadio para 12.000 espectadores.

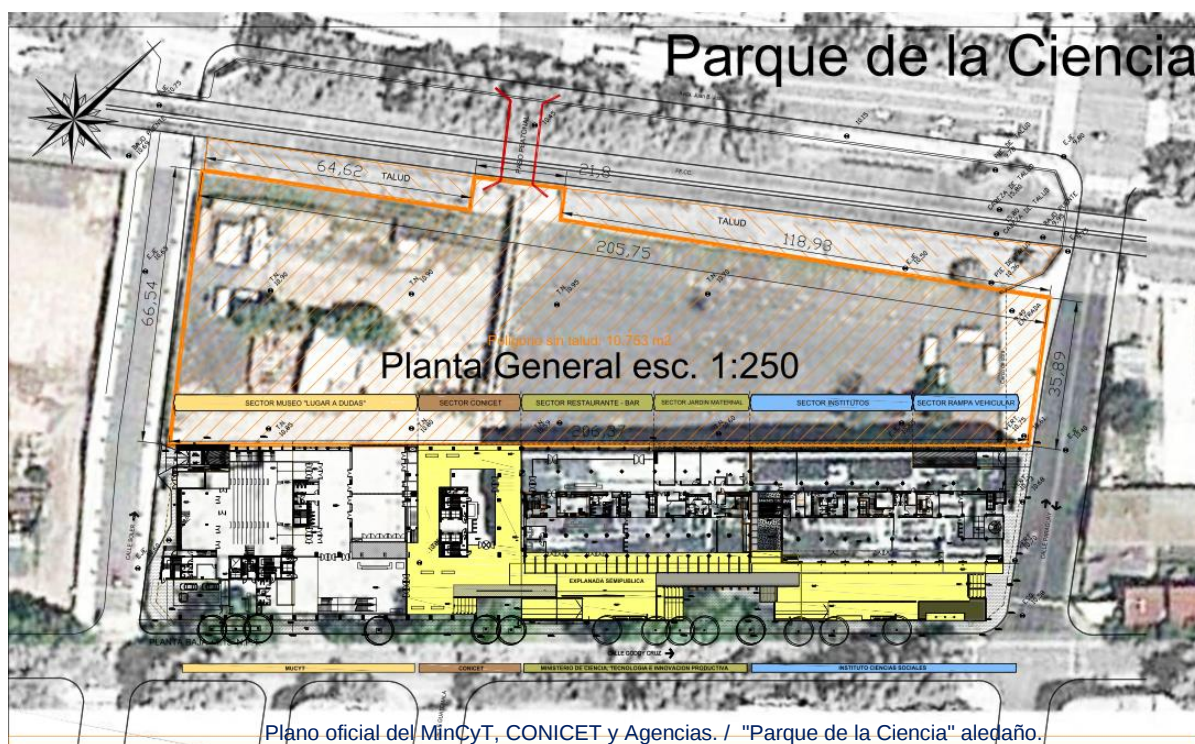
Palermo es zona libre. Zona liberada, urbanísticamente. Ningún arquitecto me puede rebatir estos argumentos. Ningún arquitecto lo puede hacer, a pesar de que los representantes del Ministerio de Desarrollo Urbano son arquitectos, los integrantes de la Facultad de Arquitectura que lo defienden son arquitectos, y seguramente hay algunos del Ministerio o del ONABE o de la nueva empresa que maneja los terrenos.

Los vecinos de Palermo tenemos un proyecto desde hace ocho años, que se llama Lago Pacífico. Ése es un proyecto para que sean un gran parque público estas 16 hectáreas, y estos edificios dedicarlos a colegios secundarios o primarios, que es para lo que da el barrio, para que la gente venga caminando a hacer uso de esto, no vengam miles de personas en auto ni cualquier otro medio para reventar el barrio. Gracias.

2009 abril 27 / ENTREVISTA CON EL MINISTRO LINO BARAÑAO

El proyecto destinaba una zona dedicada a "parque público" de 2.593 m2 (poco más del 10% de la superficie del predio), que prácticamente formaba parte del entorno inmediato del edificio, que ocupaba unos 8.600 m2. El Gobierno de la Ciudad, la FADU - UBA (que llamó al concurso) y los proyectistas, no tuvieron en cuenta el Código de Planeamiento Urbano -CPU-, que, al respecto, fija el porcentaje de terreno dedicado a "uso y utilidad pública" en el 65% y la superficie construida en el 35% del terreno. Este "desliz" fue solucionado debido a la rápida intervención de asociaciones vecinales de la zona -Amigos del Lago de Palermo, Vecinos de Plaza Italia y Asociación Vecinal Lago Pacífico- quienes se reunieron el 27 de abril de 2009 con el Ministro **Lino Barañao** y posteriormente con la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad, logrando que en el texto de la **Ley N° 3.146** (sancionada el 27/08/2009), que aprobaba el convenio entre Nación y Ciudad, se incluyera la obligación de cumplir con el CPU 3.1.2: "Proporción de terreno destinado a uso y utilidad pública", aunque el predio no se rezonificó.

Finalmente, la superficie de terreno utilizada para construir fueron los **8.657,57 m2** cedidos por el Estado Nacional para la obra según Convenio. Se parquizó una superficie de aproximadamente 10.500 m2, el "Parque de las Ciencias", a los que debemos sumarle aproximadamente 2.500 m2 por la apertura de la calle Soler. Es decir que, sobre un total de (aprox.) **21.657,57 m2** de terreno, **13.000 m2** se dedicaron a "uso y utilidad pública". Lo prescripto en el CPU, significaban 14.077 m2. Se debió haber construido sobre 1.000 m2 menos o tomado 1.000 m2 más como espacio verde público





2015 dic. 25. Parque de las Ciencias



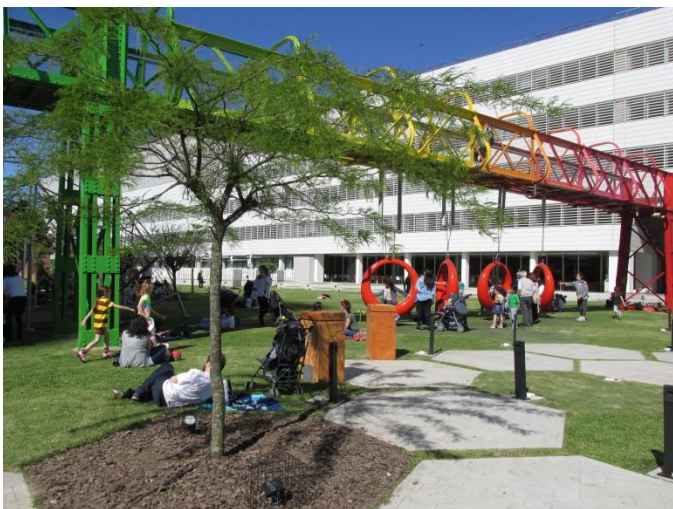
2014 febrero 16. Obra MiniCyT / CONICET / Instituto Max Planck.



2011 octubre 06. Obra MiniCyT / CONICET / Instituto Max Planck.



2012 mayo 06. Obra MiniCyT / CONICET / Instituto Max Planck.



2016 octubre 29. Parque de las Ciencias



2011 julio 07. Apertura de la calle Soler entre Godoy Cruz y Juan B. Justo. A la derecha, obra del MinCyT / CONICET.

2010 mayo 13 / BAE / "ARCOS DEL GOURMET"

"Tras haber desembarcado en Saavedra el año pasado con la inauguración del shopping Dot Baires y mientras espera la aprobación por parte de la Legislatura de la construcción de su shopping en Caballito, el grupo Irsa sigue analizando opciones para invertir en la Ciudad de Buenos Aires. **Por Gustavo Grimaldi**

En el día de ayer, la desarrolladora **IRSA**, propiedad del empresario Eduardo Elsztain, presentó a la Bolsa de Comercio de Buenos Aires los resultados financieros del período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de este año. En la presentación –que arrojó ingresos por \$952 millones, un 14% más que el mismo período del año anterior– el grupo desarrollador dio algunos detalles de un proyecto que tiene en carpeta a punto de comenzar a cristalizarse. Se trata de un predio que **IRSA** posee en la manzana rodeada por las avenidas **Juan B. Justo y Santa Fe y las calles Godoy Cruz y Paraguay**, en el barrio de Palermo. Al respecto, la empresa informó que "nos encontramos trabajando en este proyecto que esperamos poder iniciar en los próximos meses. En principio, el mismo prevé aproximadamente el desarrollo de locales comerciales, incluyendo espacios verdes y un polo gastronómico, en una superficie total construable de aproximadamente 24.000 metros cuadrados". Dicho desarrollo será llevado adelante por intermedio de su subsidiaria **Arcos Gourmet**".

2010 diciembre 22 / El Cronista / IRSA LEVANTARÁ UN SHOPPING A CIELO ABIERTO EN LA ZONA DE PACÍFICO

El nuevo centro comercial se llamará **Arcos Gourmet**, y se ubicará en Palermo entre las avenidas Juan B. Justo y Santa Fe, y las calles Paraguay y Godoy Cruz.

Y mientras el gobierno nacional levanta en las esquinas de Paraguay y Godoy Cruz la futura sede del Ministerio de Ciencia y Tecnología y un polo de investigación, **la administración de Mauricio Macri** negocia con el empresario Eduardo Elsztain la construcción de un centro comercial a cielo abierto casi en la misma ubicación.

Se trata de un terreno que **IRSA** posee en concesión y que se extiende entre **Paraguay, Santa Fe, Godoy Cruz y Juan B. Justo**. Allí, el grupo desarrollador levantará un espacio que tendrá propuestas comerciales, gastronómicas y de diseño y que se denominará **Arcos Gourmet**. Fuentes del grupo dueño de los mayores shoppings centers del país confirmaron la información, aunque aclararon que aún se encuentran en la fase de definiciones del proyecto arquitectónico que llevarán a cabo en una superficie total construable de aproximadamente 24.000 metros cuadrados".

2011 diciembre / CARTEL DE OBRA

Sobre la calle Paraguay y sobre la calle Godoy Cruz aparecen sendos carteles de obra de la empresa CRIBA anunciando la obra del centro comercial como "modificación y ampliación c/demolición parcial".

MODIFICACION Y AMPLIACION CON DEMOLICION PARCIAL	
PROYECTO ARQUITECTO PABLO SEGGIARO MATRICULA N° 25.434 C.P.A.U. DOMICILIO VIANORTE 2247 4° "E" - C.A.B.A. DIRECTOR DE OBRA ARQUITECTO MARCELO PEREZ MATRICULA N° 20.064 C.P.A.U. DOMICILIO ORAL, M.A. RODRIGUEZ 1714 2° "17" - C.A.B.A. CALCULISTA INGENIERO ALBERTO H. FAINSTEIN MATRICULA N° 9.394 C.P.I.C. DOMICILIO Av. A.M. JUSTO 750 2° "11" - C.A.B.A.	CONSTRUCTOR Y EJECUTOR ESTRUCTURAL  CRIBA INGENIERO SANTIAGO TARASIDO UNIVERSIDAD CATOLICA ARGENTINA MATRICULA N° 16.177 C.P.I.C. DOMICILIO AV. CORDOBA 1351 1° - C.A.B.A. REGISTRO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION I.E.R.I.C. N° 453
USO S/REMODELACION ARCOS AV. JUAN B. JUSTO ENTRE SANTA FE Y PARAGUAY EMPRESA ADJUDICATARIA DE LA LICITACION PUBLICA N° 64/2002.	EXPEDIENTE DE OBRA: 3454/08 FECHA DE CONCESION DEL PERMISO DISP. N° 178 D.G.I.U.R. - 2006
DISTRITO DE ZONIFICACION CIRC.: 18 / SECC.: 19 / MANZ.: 161 / PARC.: 1D / DIST.: PROVIDENCIA 3729 D.G.P.I.N.T. - 2004 - DISP. N° 178 D.G.I.U.R. - 2006	SUPERFICIE DEL TERRENO 35.870,03 M2
INDICADORES REGLAMENTARIOS SUPERFICIE FOT PERMITIDO: PROVIDENCIA 3729 D.G.P.I.N.T. - 2004 FACTOR DE OCUPACION TOTAL: DISP. N° 178 D.G.I.U.R. - 2006 SUPERFICIE FOT PERMITIDO:	A CONSTRUIR SUPERFICIE EXISTENTE: 18.043,14 M2 SUPERFICIE A CONSTRUIR: 6.168,78 M2 SUPERFICIE TOTAL: 24.211,92 M2 SUPERFICIE A DEMOLER: 3.738,78 M2 SUP. ESTACIONAMIENTO A CONSTRUIR: 12.648,72 M2 SUPERFICIE SUBSUELO EXISTENTE: 2.430,00 M2 SUPERFICIE LIBRE: 13.814,42 M2
DATOS DEL PROPIETARIO ONABE - ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES	DIRECCION DE LA OBRA AV. J.B. JUSTO N° 62 AL 896 Y PARAGUAY S/N Y SANTA FE 4656/70 Y GODOY CRUZ 2402 AL 2670
RESPONSABLE SEGURIDAD & HIGIENE LICENCIADO MARCELO D. MANES - MAT. COPIME L088 REGISTRO G256	ASEGURADORA DE RIESGO DEL TRABAJO. LIBERTY A.R.T. 24.459 / TELEFONO EMERGENCIAS 0800-666-2000

Cartel de obra con los datos sobre "Distrito de zonificación" e "Indicadores reglamentarios".

Según dichos carteles, se trata de, en un **terreno de 35.876 m2**, demoler 3.700 m2, construir 6.169 m2 cubiertos -con un total de **24.211,92 m2**- y una playa de estacionamiento subterránea de 12.649 m2.

Quedarían "**libres**" (dentro de la obra) **17.260 m2**.

Los porcentajes del 65 % para "uso y utilidad pública" y el 35% construible, se encuentran invertidos.

Todo ello llevado a cabo por cuenta de la "*Adjudicataria de la Licitación Pública N° 64/2002*": la empresa **Arcos del Gourmet** (ver diario *Página 12* del 13 noviembre 2004), transferida a IRSA y redefinido el proyecto en algún momento entre mayo de 2008, en que el GCBA le otorgara el "*Certificado de Aptitud Ambiental*" y mayo de 2010 en que BAE publica la noticia.

Como decíamos anteriormente, este sector era Distrito UF -Urbanización Futura- donde sólo la Legislatura de la Ciudad podía dar normas para construir. El "Distrito de Zonificación" y los "Indicadores Reglamentarios" (como el Factor de Ocupación total FOT), en el cartel de obra, están dados por la Providencia 3729-DGPINT-2004 (período Ibarra) y la Disposición N° 178-DGIUR-2006, firmada por el Director General de Interpretación Urbanística de la administración **Telerman**, Arq Juan Luis Gilli. El Arq Gilli, junto con otros funcionarios del GCBA, fue uno de los llamados a prestar declaración indagatoria en agosto de 2004 cuando el Juez Ricardo Farías a cargo del Juzgado de Instrucción N° 14, dio curso al Requerimiento Fiscal del 3/5/2000 en la causa abierta por, entre otras cosas, violación dolosa del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires al autorizar obras en el Predio Ferial de Palermo ("la Rural") no permitidas en el CPU.

Como se ve, modificar el CPU por medio de Disposiciones firmadas por funcionarios de tercer nivel, se convierte en usual para diferentes administraciones (Ibarra / Telerman / Macri) de aparente diversa extracción política.

2012 agosto 09. / DECRETO DE NECESIDAD Y URGENCIA CFK N° 1382/12 CREA LA AGENCIA DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DEL ESTADO -AABE-

Por el DNU 1382/12 todas las tierras públicas nacionales del país, incluidas las ferroviarias, pasan a depender de esa agencia, que se convierte en la inmobiliaria oficial sin participación del Congreso Nacional.

2015 diciembre 01 / Dto. PEN CFK N° 2670 / 15. REGLAMENTACIÓN del DNU 1382/12. Irregular reemplazo del Congreso Nacional

El DNU 1382/12 es reglamentado el 1 de diciembre de 2015 por el **Dto. PEN CFK N° 2670/15** que completa el cuadro de facultades inconstitucionales al otorgar poderes absolutos a esta Agencia, convirtiéndola en reemplazante del Congreso Nacional en el tema del uso y enajenación de las tierras nacionales.

2012 septiembre 06 REGISTRO DE PLANOS EN LA DGROC DEL GCBA. CARÁTULA

- superficie terreno	35.876,03 m2
- superficie existente	19.250,63 m2
- superficie a construir	4.987,31 m2
- superficie ocupada	24.237,94 m2
- superficie a demoler	5.249,97 m2
- superficie estacionamiento	14.554,50 m2
- superficie libre	17.259,74 m2

Total superficie construida **18.987,97 m2**
Debió ser **12.556,61 m2**

Total superficie "libre" **17.259,74 m2**
Debió ser **23.319,42 m2**

Partida de Contribución Territorial N° ...

PLANO DE MODIFICACION Y AMPLIACION CON DEMOLICION PARCIAL

DESTINO: REMODELACION ARCOS AV. JUAN B. JUSTO ENTRE SANTA FE Y PARAGUAY-EMPRESA ADJUDICATARIA DE LA LICITACION PUBLICA N° 64/2002

PROPIEDAD DE: ONABE - ORGANISMO NACIONAL DE ADMINISTRACION DE BIENES.

CALLE: AV. JUAN B. JUSTO N° 602/06/16/22/34/66/78/86/94/106/112/20/28/34/46/68/76/82/92/98/106/114/20/28/32/38/46/52/62/68/74/82/88/96 Y PARAGUAY S/N Y AV. SANTA FE N° 4656/58/70 Y GODOY CRUZ N° 2402/2506/50/60/62/80/90/2504/06/30/34/70

CIRC.: 18 SECC.: 19 MANZ.: 161 PARC.: 1b

DIST.: PROVIDENCIA 3729 D.G.P.I.N.T.-2004- ESC.: 1:250

DISP. N° 178 D.G.I.U.R.-2006

CROQUIS DE UBICACION

SEGUIR REGISTRO ANTERIOR

En ningún caso los postes de hormigón armados serán set arrojados a la vía pública aceras o sumideros - LEY N° 134

ANCHO CALLE: M. ANCHO ACERA: M.

NOTA: CUMPLE ORD. N° 44.779 NO AFECTA ESPECIE ARBOREA

SUPERFICIE A EXISTIR: 19.250,63 m2

S/Disp. N° 105 DEGR.

SUPERFICIE A DEMOLER: 5.249,97 m2

VERIFICADA

DIAPT. 2.1.9.7. DE MOD. POR LEY 24.441

CORRESPONDENCIA DE REGISTRO 3

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

DIRECCION GENERAL DE REGISTRO DE OBRAS Y CATASTRO

DIRECCION DE REGISTRO DE OBRAS

REGISTRADO

DE ACUERDO AL ART. 2.1.3.7. DEL C.E. Y 2.1.3. C.P.U.

TEXTO MODIFICADO POR ART. 98 LEY 24.441 (S.O. 28.081)

SUJETO A VERIFICACION SEGUN ART. 2.1.1.1. Y 2.1.1.2. C.E.

EXT. N° 3454/08 FECHA: 06 SET. 2012

Carátula de los planos de obra del shopping presentados ante la **DGROC** fechada **06 SET. 2012**. La obra se había iniciado en diciembre de 2011.



2012. Los carriles exclusivos para colectivos sobre la Av Juan B Justo, conectan el nuevo shopping con el oeste porteño.

2012 / DESAFECTACIÓN DE PREDIOS FERROVIARIOS. Dto. PEN CFK N° 1723/2012

El 20 de septiembre de 2012 se publicó el Dto. PEN CFK N° 1723/2012, de desafectación de los predios ferroviarios pertenecientes a las ex playas ferroviarias de Palermo, Caballito y Liniers. Posee visos notables de irregularidad, ya que no desafecta del dominio público las tierras, las desafecta del uso ferroviario (hecho ya consumado por los Dtos. 1.090/97 y 837/98 de Carlos Menem) y dispone su utilización para el *“desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios, a cuyos fines instrúyese a la ANSES”* y al Ministerio de Economía *“para que constituyan una Sociedad Anónima”*. A su vez, la AABE *“deberá instrumentar la transferencia a título gratuito de los inmuebles consignados..., a favor de la Sociedad Anónima mencionada en el artículo precedente”*. Todo ello en abierta contradicción con el **art. 75 - inc. 5 de la Constitución Nacional**, que otorga facultades sólo al Congreso de la Nación para *“Disponer del uso y de la enajenación de las tierras de propiedad nacional”*.

2012 octubre. PROYECTO DE LEY IBARRA / CABANDIÉ / CERRUTI

A fines de octubre de 2012 los diputados/as Aníbal Ibarra (FPP) / Juan Cabandié (Fp/laV) y Gabriela Cerruti (NE) presentan en la Legislatura de la Ciudad un proyecto de ley (Exp.3394-D-2012) que, basándose en el **Dto. PEN CFK N° 1723/2012**, propone la re zonificación de las ex playas ferroviarias con el objeto de volcarlas al mercado inmobiliario pero, en su primera versión, excluye al sector ocupado por el shopping de IRSA -ubicado entre las Avdas Santa Fe, Juan B Justo y las calles Paraguay y Godoy Cruz, que ocupaba 3,5 has de superficie y que ya estaba en obra, es decir, se lo da como consolidado y ajeno a los porcentajes que marca el CPU (65% / 35%), reforzando el fraude existente ya que nunca había pasado por la legislatura el proyecto, devenido de una “concesión” del ONABE (organismo desaparecido, reemplazado por ADIF SE y más tarde por la AABE)

y de autorizaciones y permisos irregulares emanados de funcionarios de tercer nivel del Gobierno de la Ciudad. El proyecto tampoco contenía planos mensurados (el esquema que se acompañaba no tenía escala ni medidas) y, además, nada decía sobre la conservación de los valiosos galpones ferroviarios ni sobre la necesidad de realizar una Evaluación Ambiental Estratégica acerca de las consecuencias de instalar sectores de “equipamiento” y residenciales de “alta densidad” sobre la Av Juan B Justo y la calle Godoy Cruz, arterias ya seriamente comprometidas por el tránsito vehicular existente. Además, en el mismo proyecto se propone también la urbanización de las playas ferroviarias de Caballito y Liniers que, junto con la de Palermo, constituyen las tres más importantes de la Ciudad. También se incluye a la playa de Estación Buenos Aires, que aparece como gratificación al FpV para poder “explicarle” a sus militantes que, por lo menos algo, era para el Plan ProCreAr.

2012 noviembre 01 / SESIÓN DE LA LEGISLATURA. APROBADO EN 1ª LECTURA

En la muy tumultuosa sesión de la Legislatura Porteña del 1 de noviembre de 2012, se pone en consideración este proyecto de ley (junto con otros similares acordados previamente entre los “adversarios” políticos macristas y kirchneristas), sin haber pasado por ninguna comisión ni discutido en ningún ámbito de ese organismo. Es aprobado en “primera lectura” con dos tercios de los votos, la mayoría necesaria.



2012 noviembre 01. Sesión de la Legislatura porteña. Los jefes de las bancadas del PRO -Cristián Ritondo- y del Frente p/la Victoria -Juan Cabandié- intercambian ideas.

2012 diciembre 13 / AUDIENCIA PÚBLICA

En la Audiencia Pública del 13 de diciembre de 2012 se vierten duras críticas al proyecto de ley y al acuerdo PRO / FpV, en base a los argumentos expresados anteriormente. El acuerdo político- económico entre los bloques supuestamente opositores, causa gran indignación. En particular la AALP denuncia que el proyecto no contempla al sector ocupado por el shopping de IRSA y, exponiendo el cálculo de superficies construidas y a construir que no respetan los porcentajes que manda el CPU, deduce que ya queda muy poca superficie sobre la que se podría seguir construyendo. Señala al proyecto como inviable.



2012 diciembre 13 - Audiencia Pública - Participantes denuncian el pacto entre macristas y kirchneristas.



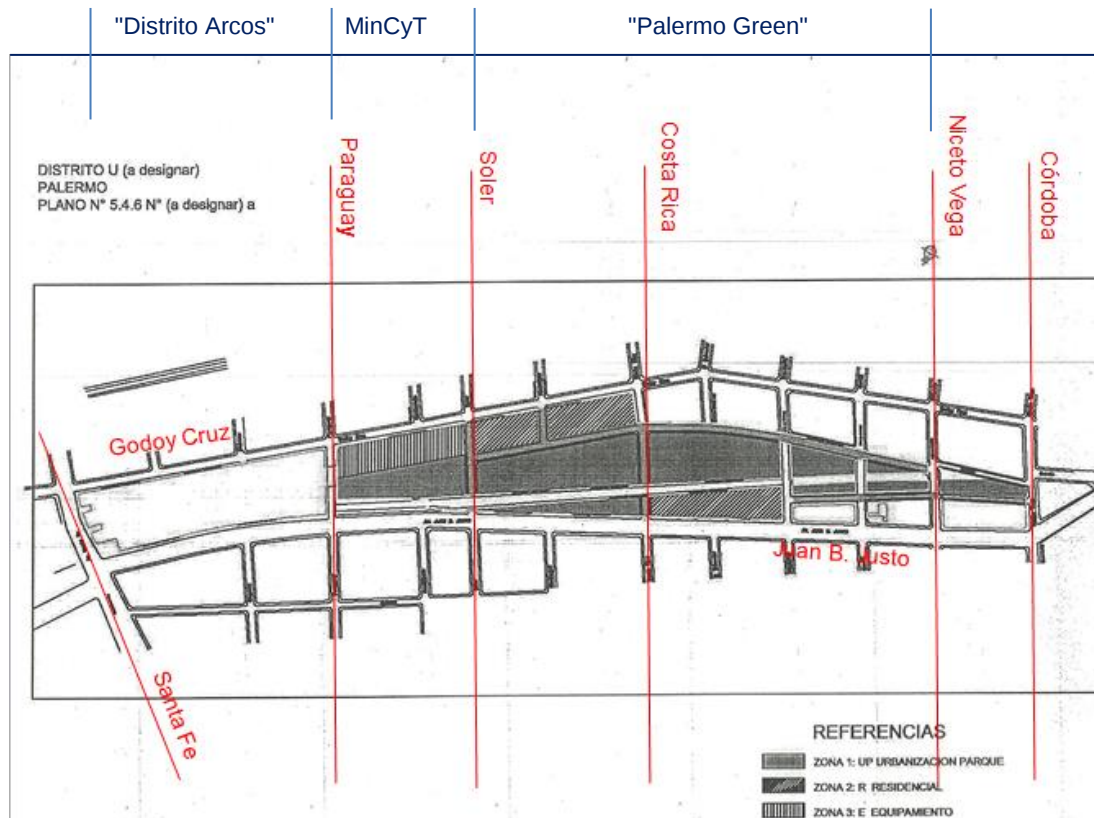
2012 diciembre 13 - Audiencia Pública - Silvia Somenzi, vecina de la ciudad, explica su oposición a los proyectos de ley en tratamiento sobre venta de tierras públicas.

2012 diciembre 20 /

SANCIÓN DE LA LEY N° 4.477

Finalmente el 20 de diciembre -en inédito trámite super exprés- se aprueba la Ley N° 4.477 que, con significativas modificaciones respecto al proyecto original: crea dos nuevas zonas: **Nuevo Palermo I** (el shopping ya construido para el que son inaplicables las normas dictadas) y **Nuevo Palermo II** (la urbanización conocida después como "Palermo Green"). No menciona al Polo Científico Tecnológico (MinCyT - CONICET - etc.).

ANEXOS DE LA LEY N° 4477




 Legislatura de la Ciudad
 Honorable Consejo de Buenos Aires
 2012. Año del Bicentenario de la Ciudad de Buenos Aires
 ANEXO II

ANEXO II

ANEXO III - Nuevo Palermo II

Anexo III

"5.....Nº (a designar) DISTRITO U Nº (a designar) Ex Playa Ferroviaria PALERMO

1. CARÁCTER

Conjunto urbano de escala homogénea, cuyo uso predominante es la vivienda colectiva con equipamiento comercial, de servicio, educacional, de salud y todos aquellos que justifiquen la configuración del Modelo Territorial en base a los criterios de Ciudad Sustentable

2. DELIMITACIÓN

Según zonificación

3. PARCELAMIENTO

Cumple con la sección 3 del Código de Planeamiento Urbano

4. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ESPACIO PÚBLICO

4.1. En la totalidad del espacio público que circunda a los edificios, deberá tener conectividad con el entorno de implantación, admitiéndose usos de Servicios Públicos de Escala Barrial y a Escala Urbana.

5. Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 Capacidad constructiva

	Área (m2)		%		Sup. Edificable total (m2)
	Destino edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Nuevo Palermo I	37630	69884	35	65	99.000

La superficie edificable total corresponde a partir del nivel de cota de parcela +/- 0,00 m.

5.2 Tejido Edificio

Área Residencial con economías de aglomeración diversificadas:

- Manzanas frentistas a J.B. Justo: Plano límite horizontal 50 m.
- Manzanas frentistas a Godoy Cruz: Plano límite horizontal 31 m.

Área equipamiento: según Convenio Urbanístico "Polo Científico y Tecnológico- Predio Ex Bodegas Gíol y Ex Bodegas Santa Ana".

ANEXO IV - Nuevo Palermo I

Anexo IV

DISTRITO E3 - EQUIPAMIENTO LOCAL

1. CARÁCTER:

Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas, que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.

2. DELIMITACIÓN:

Avenida Juan B Justo, avenida Santa Fe, calle Godoy Cruz y calle Paraguay

3. PARCELAMIENTO:

Cumplirá con las condiciones generales de la Sección 3.

4. TIPOLOGÍA EDILICIA:

Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.

Disposiciones particulares

a) Basamento y edificios entre medianeras

Altura máxima: 15,50m por encima de la cota de la parcela. En el caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá ser mayor de 15,50m.

5. Capacidad constructiva y tejido edilicio

5.1 Capacidad constructiva

	sup parcela	Área (m2)		%		Sup. Edificable total (m2)
		Destino edif.	A ceder EP	Edificable	A ceder EP	
Nuevo Palermo II	35.876	12.557	23.319	35,00	65,00	115.000

5.2 Tejido Edificio

Área de equipamiento destinada al uso local

Manzanas frentistas a J. B. Justo: Plano límite horizontal 50 m.

Manzanas frentistas a Godoy Cruz: Plano límite horizontal 31 m.

Área Protección Patrimonial: de acuerdo a protección aplicable. Obligación de protección el bajo viaducto ferroviario y su estructura portante.

Nuevo Palermo I: Sector de playa ferroviaria ubicado entre la Av Juan B Justo y las calles Paraguay, Godoy Cruz y Cabrera. Fija "plano límite horizontal" de 51 m sobre Av Juan B Justo y de 30 m para la calle Godoy Cruz, sin tener en cuenta las objeciones anteriormente señaladas sobre la calle Godoy Cruz, a las que podemos agregar la reciente construcción de varias torres sobre la Av Juan B Justo.

Nuevo Palermo II: La ley incorpora como Nuevo Palermo II al sector ya construido por IRSA, ubicado entre las Avdas Santa Fe, Juan B Justo y calles Paraguay y Godoy Cruz, pero las superficies que fija como respondiendo a los porcentajes del 65% - 35%, poco tienen que ver con las que especifican los planos registrados por el cartel de obra (2011) y los planos registrados por Arcos del Gourmet (2012):

SUPERFICIE "LIBRE" (65% dedicado a "uso y utilidad pública"):

- según cartel de obra (diciembre 2011) **13.814,42 m2**

- según planos DGROC (sept. 2012) **17.259,74 m2**

- según Ley 4.477 (febrero 2013) **23.319,00 m2**

La superficie "libre" (el "espacio público" resultante) **quedará controlado por la empresa IRSA, ya que se encuentra ubicado dentro del shopping.**

En **noviembre de 2013**, las obras del "Distrito Arcos" fueron paralizadas a raíz de una acción de amparo presentado por vecinos, legisladores y ex legisladores de la Ciudad, que objetaron la legalidad del "emprendimiento". Después de aproximadamente un mes de tener paralizada la obra, el juez de la causa permitió proseguirlas pero prohibió su inauguración. Finalmente, el 10 de diciembre se notificó la sentencia dictada por la Cámara de Apelaciones, que ratificó la decisión del Juez Ammirato en cuanto a la suspensión de la inauguración del shopping y, además, ordenó continuar con la interrupción de las obras. El jueves 12 de diciembre se efectuó una "inauguración" del **Distrito Arcos** para "invitados especiales", sin apertura al público.



2013 diciembre 14 - "Inauguración" - El presidente de IRSA, empresa "propietaria" del shopping, junto con Adrián Suar y Guillermo Franchella. Foto La Nación.

2014 febrero 20 y 21 / AUDIENCIA PÚBLICA

Finalmente, el Gobierno de la Ciudad cumple con la obligatoria Audiencia Pública que evalúa el impacto ambiental de la obra. Bajo la presidencia del ex Greenpeace, en ese momento presidente de la Agencia de Protección Ambiental -APrA- y posteriormente Diputado Nacional por el PRO, Juan Carlos Villalonga, intervienen más de 100 participantes representando a entidades vecinales -Amigos del Lago entre ellos- y comerciales, diputados, profesionales, etc., la inmensa mayoría de los cuales objeta el emprendimiento por razones ambientales y legales.

8.- Sr. Osvaldo Guerrica Echevarría

Sr. Coordinador (Barra).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 8, señor Osvaldo Guerrica Echevarría.

Sr. **Guerrica Echevarría**.- Buenas tardes.

Mi nombre es Osvaldo Guerrica Echevarría. Soy arquitecto, presido la Asociación Amigos del Lago de Palermo y desde hace varios años asesoro en la Legislatura Porteña en el tema del planeamiento urbano, ambiente y espacio público.

En primer lugar, tengo una pregunta para los muchos abogados presentes: ¿una audiencia pública tiene efecto retroactivo? (Aplausos). Lo pregunto en serio, porque las leyes no tienen vigencia retroactiva; es decir, todo es a partir de la ley en adelante. Pero esta audiencia parece que es al revés: a partir de ahora hacia atrás.

Yo vivo a dos cuadras del shopping a cielo abierto. Por lo tanto, todos los días mi perra me saca a pasear y veo lo que sucede. Justamente, en diciembre de 2011 vi cómo empezaba la obra y la fotografié. También le saqué una foto al cartel de obra, que está puesto desde ese momento y todavía sigue colocado, que dice que quedan libres 13.800 metros cuadrados. Después me entero que en septiembre de 2012 -casi un año después- presentan planos ante el Gobierno de la Ciudad, ante la DGROC, donde quedan registrados y dice: "17.000 metros libres".

Entonces, primero eran 13.000, después en los planos figura 17.000 -a propósito, doctor, acá no exhibieron ningún plano-, mientras que la maravillosa Ley 4477 fija que deben quedar 23.300 metros de espacio libre.

Como solamente la ingeniera que dio el informe osó decir dos veces "Código de Planeamiento Urbano" mientras que el informe del abogado -quien luce muy bien con su traje, lo felicito, (Risas)- ni siquiera lo mencionó, voy a leer una parte del Código. Espero que también Juan Carlos Villalonga lo escuche, porque usted fue quien firmó este dictamen.

En uno de los párrafos del punto 3.1.2 del Código de Planeamiento Urbano que hace referencia a la proporción de terreno destinado para uso y utilidad pública dice: "En el parcelamiento de tierras de propiedad del

Estado Nacional sujetas a privatización o desafectadas del dominio o de un servicio público...", como es evidente en este caso, "...se destinará como mínimo el 65 por ciento de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad". Por lo tanto, si este predio tiene 36.000 metros cuadrados, o 35 mil y pico, 24.000 son de uso y utilidad pública, preferentemente espacio verde; es decir que esa construcción debiera estar abierta y ser de uso libre por parte de toda la población. Pero no tenemos cifra cierta de lo que queda libre.



Representantes de la APrA. Algunos de los participantes: F Di Filippo / E Viale / Paula Resels / Marcelo Ramal / O Guerrica Echevarría / Pablo Bergel / Rubén Kavanagh / Marcelo Charlon / Emilio Grass.

Me hubiera gustado ver planos o la planta de techos en los que se pueda apreciar el espacio, porque es exactamente a la inversa de lo que pide el Código. Las superficies cubiertas y descubiertas supuestamente de libre acceso tampoco son de libre acceso.

Reitero, el cumplimiento del Código de Planeamiento Urbano es judicializable cien por ciento, y acá no se cumple en lo absoluto, porque nada queda de uso y utilidad pública; absolutamente ninguna superficie de los 24.000 metros que deberían quedar.

Voy a seguir ahora con un informe de la DGIUR, que incluye el dictamen firmado por Juan Carlos Villalonga y una disposición del arquitecto Ledesma, al cual debiéramos felicitar por la inventiva...

Sr. Coordinador (Barra).- Vaya redondeando, por favor.

Sr. **Guerrica Echevarría**.- Sí, ya finalizo.

Juan Carlos Villalonga y el arquitecto Ledesma dicen que el centro de compras incluye un sector destinado a "paseo peatonal privado de uso público previsto y autorizado por la normativa vigente". Esto quiere decir que el Estado Nacional se lo vendió a Irsa y nosotros no nos enteramos; es decir, una disposición de un funcionario de cuarta dentro del Gobierno le dice a Irsa que eso es un espacio privado. Pero el predio es de dominio público del Estado Nacional, que no tiene vergüenza de haberlo entregado en concesión por la ADIF en el 2011 -firmado por su presidente Nicanor Villafañe- a Irsa por veinticinco años -hasta el 2036- a 200.000 pesos por mes.

2014 diciembre 18 / Clarín APERTURA "DISTRITO ARCOS"

*"Después de una **batalla judicial** de un año, finalmente hoy podrá abrir sus puertas al público el shopping Distrito Arcos, en Palermo. Así, el barrio **recuperará una zona que estaba degradada desde hace años**, junto a los playones ferroviarios del tren San Martín.*

*La apertura estaba frenada por un recurso de amparo presentado por un grupo de abogados y asociaciones de comerciantes que aseguran que el complejo comercial tendría **un impacto ambiental negativo** para la zona. La empresa IRSA, dueña del complejo, había obtenido un fallo favorable en primera instancia que había sido apelado. Y ahora la Sala II de la Cámara de Apelaciones **le dio la razón**.*

"DISTRITO ARCOS" en síntesis:

Es una obra dedicada a la *"Adjudicataria de la Licitación Pública N° 64/2002"* del ONABE, sobre un predio de dominio público del Estado Nacional de casi 36.000 m2 de superficie en Distrito Urbanización Futura, "autorizada" por una Disposición de la Dirección General de Interpretación Urbanística del GCBA en **2006**, con Certificado de Aptitud Ambiental del mismo GCBA que la califica como "sin relevante efecto ambiental" en **2008**, pero que fue iniciada en **2011**, con planos registrados en la DGROC del mismo GCBA en **2012** y con una ley de la Ciudad que rezonefica el predio e intenta "blanquearla", publicada en **2013**.

LEY N° 4477 / PALERMO GREEN

La Ley N° 4477, tratada en tiempo récord y finalmente aprobada el **20 de diciembre de 2012**, es muy específica cuando detalla -en su **ANEXO III**- condiciones para el complejo residencial privado acordado entre el Poder Ejecutivo Nacional y el de la Ciudad en 2012. Esta ley llama **"Nuevo Palermo I"** al proyecto posteriormente conocido como **"Palermo Green"** por los desarrolladores y las superficies correspondientes están asignadas de la siguiente manera: **69.884 m2** de espacio público y **37.630 m2** edificables.

El llamado a concurso de arquitectura para las playas ferroviarias de Palermo, Caballito y Liniers, se rige por esta ley, publicada el **15 de febrero de 2013** por el GCBA, pero obrante desde el **17 de enero de 2013** en la Resolución 7/2013 de la ANSES que autoriza *"los llamados para la implementación de los Concursos Nacionales para el Desarrollo de Planes Maestros para la urbanización de las Playas Ferroviarias de Palermo, Liniers y Caballito"* y está presente también en las "bases" elaboradas por la Sociedad Central de Arquitectos - **SCA**- contemporáneamente.

2013 / TRANSFERENCIA DE INMUEBLES FERROVIARIOS A SOCIEDADES ANÓNIMAS. Dto. PEN CFK N° 1416/13

LA PRESIDENTA DE LA NACION ARGENTINA EN ACUERDO GENERAL DE MINISTROS DECRETA:

Artículo 1° - Instrúyese a la AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO (AABE), organismo descentralizado en el ámbito de la JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS, **a transferir en concepto de aporte de capital los inmuebles descriptos en los Decretos Nros. 1722/12 y 1723/12, a favor de las sociedades anónimas** que se constituyan en virtud de las normas citadas. Dichos inmuebles serán considerados aportes de los entes públicos designados en los Decretos N° 1722/12 y N° 1723/12 como accionistas de las mencionadas sociedades anónimas, en la proporción de sus respectivas participaciones accionarias.

2015 enero 07 / Página 12

EL GOBIERNO LICITARA TIERRAS EN PALERMO, CABALLITO Y LINIERS. DE BALDÍOS A TORRES Y PARQUES.

Por Federico Kucher

*...La Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) transfirió ayer a la Anses **tres lotes baldíos** para avanzar en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Estas tierras urbanas que pertenecían a la órbita del ferrocarril suman 74 hectáreas y se encuentran en zonas estratégicas de la ciudad de Buenos Aires: **Caballito, Palermo y Liniers. Los terrenos serán licitados entre constructoras privadas para la edificación de edificios**, lo que permitirá recaudar fondos para financiar el soterramiento del ferrocarril Sarmiento. El 65 por ciento de estos vacíos urbanos será conservado como espacio verde a través de la construcción de parques, plazas y ampliación de veredas y calles.*

*La presidenta Cristina Fernández de Kirchner anunció a finales de 2012 la **desafectación de estos tres terrenos ferroviarios desocupados, con el objetivo de ponerlos bajo custodia de la AABE**. El organismo a cargo de **Martín Reibel** llevó adelante un fuerte trabajo de gestión inmobiliaria a partir del registro de los dominios, la administración catastral y otras tareas asociadas con el manejo de tierras no explotadas en forma comercial. "Se hicieron grandes esfuerzos para lograr que los terrenos ahora se puedan destinar al desarrollo de viviendas", aseguraron a este diario en la agencia de bienes estatales. Agregaron que el proyecto resulta central porque permitirá sumar nuevas soluciones habitacionales en la Ciudad, al tiempo que potenciará la infraestructura urbana y aportará recursos para las obras del Sarmiento.*



La AABE, tras finalizar la reglamentación de los inmuebles, cedió ayer las tierras a **Playas Ferroviarias de Buenos Aires**, una **sociedad anónima integrada por la Anses y el Ministerio de Economía**.

Diego Bossio, el titular del organismo de la seguridad social, presidirá esta empresa de capitales estatales, que se encargará de licitar los terrenos para que firmas privadas pongan en marcha la construcción de los emprendimientos habitacionales.

2018 marzo 16 / LA NACION

PALERMO GREEN: SUBASTAN EN US\$ 7,2 MILLONES UN TERRENO DEL ESTADO



Esquina de Godoy Cruz y Soler. Foto LN.

El gobierno nacional, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), subastó ayer en 7,2 millones dólares un terreno de 1586 metros cuadrados en Godoy Cruz entre Soler y Nicaragua, en el barrio de Palermo.

La empresa que compró el predio es la desarrolladora **Inversa**, que fue la única que se presentó y que ya había comprado en diciembre al Estado en otra subasta por 4.550.000 de dólares un lote lindero de 705 metros cuadrados para concretar su proyecto.

La idea de **Inversa** es construir un edificio de seis pisos de viviendas premium con amenities, tipo condominio, con una recova con locales comerciales y uno o dos subsuelos de estacionamientos. El proyecto estará a cargo de **ATV Arquitectos**.

En **Inversa** creen que la recova será ocupada por bares y locales de diseño, en consonancia con lo que ocurre en **Palermo Soho**. Los terrenos, hoy ocupados por canchas de fútbol 5 y estacionamientos, serán otorgados en octubre a la constructora, que estima que en un año y medio comenzará a vender los departamentos, que luego demandarán dos años para la construcción.

El edificio dará a un nuevo parque que construirá el gobierno porteño en la zona, como parte del proyecto **Palermo Green**, que contempla que se desarrolle un 65 por ciento de espacio público y un 35 por ciento de construcción privada. En esa zona, el gobierno nacional está trabajando en el viaducto del tren **San Martín**. El gobierno porteño deberá, además, abrir calles que hoy están interrumpidas por las vías.

Como parte del mismo proyecto, ayer también se intentó subastar otro predio ubicado en la avenida **Juan B. Justo Honduras**, con una superficie de 1187 metros cuadrados, pero no hubo oferentes.

Ramón Lanús, titular del AABE, remarcó en diálogo con **LA NACION** que la zona "era muy peligrosa y estaba intrusada", por lo que el desarrollo inmobiliario traerá beneficios para los vecinos de la zona.



Imagen idílica de **Palermo Green** con el viaducto del Ferrocarril **San Martín**, donde no se aprecia el impacto de las nuevas calles y los nuevos edificios previstos en el proyecto.

El predio de **Palermo Green** está ubicado entre las calles **Godoy Cruz**, **Honduras** y **Soler** y **Juan B. Justo**. La superficie es de 113.000 metros cuadrados...

El proyecto, que permitirá unir **Palermo Soho** y **Palermo Hollywood**, busca un desarrollo integral de la zona, donde convivan el Polo científico, el Distrito Arcos y el **viaducto San Martín**, cuya elevación permitirá un **basamento comercial de 10.000 metros cuadrados** y la apertura de calles que favorezcan una conexión que priorice la peatonalidad del área, que hasta hoy carece de espacios verdes.

El 65% de la superficie total se destinará a espacio de uso público, con 24.000 metros cuadrados de espacios verdes, que incluye 1 km continuo e interconectado con equipamiento recreativo. El 35% restante con edificios de seis pisos de altura y locales comerciales.

ETAPAS PREVISTAS EN EL PROYECTO "PALERMO GREEN"



Apertura de nuevas calles



Etapa 1. Construcción de 43.800 m2 cubiertos sobre Godoy Cruz



Etapa 2. Construcción de 36.200 m2 cubiertos sobre Juan B Justo



Etapa 3. Construcción de 36.800 m2 cubiertos sobre la nueva calle paralela a Godoy Cruz.

2019 febrero 20 / InfoBAE

LA JUSTICIA LE ORDENÓ A DISTRITO ARCOS QUE DESTINE MÁS DE 20 MIL METROS CUADRADOS A ESPACIOS DE USO PÚBLICO

El fallo deberá ser acatado dentro de un plazo de 60 días



Sector de "Distrito Arcos" ubicado debajo de la Estación Palermo de la Línea Mitre.

La Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario ordenó que, en el plazo de 60 días, **Distrito Arcos** (ubicado en el barrio porteño de Palermo) **destine más de 20 mil metros cuadrados** a la construcción de un espacio que sea de **uso público, preferentemente verde**.

Los jueces resolvieron condenar al Gobierno de la Ciudad de Buenos (GCBA) y a Arcos Gourmet S.A. a dar "cumplimiento a la finalidad establecida en el artículo 3.1.2 del **Código de Planeamiento Urbano (CPU)**" porteño. El complejo, ubicado en un terreno comprendido entre Avenida Juan B. Justo, Paraguay, Godoy Cruz y Avenida Santa Fe, **posee exactamente 35.876,03 metros cuadrados**. De ese total, sin contemplar las cocheras para vehículos, **24.211,92 metros cuadrados fueron utilizados para la construcción de los locales comerciales**. El resto, un espacio descubierto.

Los camaristas **Hugo Zuleta** y **Mariana Díaz** expresaron en sus votos que, "según los avances edilicios del emprendimiento, el espacio descubierto disponible (11.664,11 metros cuadrados) **resulta insuficiente a fin de satisfacer la porción mínima** de terreno que, según lo estipulado en el artículo 3.1.2 del CPU, deberá destinarse al GCBA -al menos- 23.319,41 metros cuadrados".

Arcos Gourmet S.A. tiene la concesión de Distrito Arcos hasta el 31/12/2030, con la posibilidad de prorrogar el contrato hasta el 30/4/2037. En la resolución, los jueces ordenaron que "se deberá acreditar en la causa el **efectivo traspaso de la superficie en juego** (como mínimo, según la normativa aplicable, 23.319,41 metros cuadrados) **en el plazo general de 60 días**, vencido el cual quedará habilitada la ejecución forzada del presente pronunciamiento".



"Distrito Arcos" detrás de la Estación Palermo de la Línea San Martín. Al frente, Av Santa Fe. A la derecha, Av Juan B Justo. Foto LN.

"Sumado a lo anterior, no obran elementos que permitan dar por acreditado que el remanente de predio sin construcción **cumple con la finalidad ambiental** establecida en la norma citada precedentemente. Esa extensión, por un lado, no quedó destinada al 'uso y utilidad pública' por acto alguno que justificara la posibilidad de atribuir esa calificación a la Administración. Tampoco se afectó **'especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados'**; sin que ello haya sido controvertido por la parte demandada o la citada en garantía en estas actuaciones", agregaron. Los jueces de Cámara concluyeron que **"la presente condena debe orientarse a resguardar el derecho ambiental vulnerado ..."**



Acceso a Distrito Arcos desde la calle Paraguay.

La camarista **Gabriela Seijas** concluyó: "Las preocupaciones medioambientales han sido la base de la legislación sobre usos de los bienes desafectados o transferidos, lo que impone, además de sus deberes legales, **una ética de la responsabilidad a los gobernantes...**".

2019 abril 06 / PERFIL

PALERMO: BUSCAN RECUPERAR LOS TERRENOS EN LOS QUE FUNCIONA EL DISTRITO ARCOS... por Claudio Corsalini

...el pasado viernes 29 de marzo...la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) cerró la venta de un predio en Godoy Cruz y Soler por US\$ 4,5 millones. Tras esa operación, la oficina gubernamental puso la mira sobre las tierras donde funciona el Distrito Arcos, el centro comercial a cielo abierto impulsado y desarrollado por IRSA. La empresa es propietaria de los principales shoppings del país y su dueño es el empresario Eduardo Elsztain.

La intención de la AABE apunta a recuperar ese predio y destinarlo a proyectos de espacios públicos, locales comerciales y emprendimientos edilicios. Si bien todavía no se conoce el destino final de esas tierras, una de las opciones que se maneja sería la construcción de un nuevo centro comercial y torres de alta gama. Los fundamentos sobre los cuales la AABE basa su intención de recuperar esas tierras ferroviarias datan de fines de 2014, cuando el gobierno de Cristina Fernández ordenó revocar y desalojar a todas las concesiones existentes en los playones de Palermo, Caballito y Liniers.

...**"Es una ocupación irregular de un terreno nacional que tiene destino de urbanización.** Por ese motivo impulsamos el desalojo", argumentaron desde las oficinas que dirige Ramón Lanús.

Respecto al pago del canon, fuentes cercanas a la operación consultadas por PERFIL informaron que **IRSA deposita todos los meses 250 mil pesos** en el Juzgado Contencioso Administrativo Federal N° 5, donde se tramita la causa del desalojo. "La empresa consigna mensualmente el pago en el Juzgado ya que la AABE no lo quiere aceptar ni actualizar...

En diciembre de 2014, Fernández creó la Sociedad Playas Ferroviarias de Buenos Aires SA, cuyo capital inicial estaba conformado por las playas de Liniers, Palermo y Caballito. La decisión se fundamentó en que los inmuebles desafectados debían ser destinados al desarrollo de proyectos integrales de urbanización y de residencias... "Cuando se formó esa empresa estatal, el Distrito Arcos y el Polo Científico Tecnológico de Palermo quedaron fuera de sus dominios. Así y todo, la AABE continuó con el pedido de desalojo. En el caso de Arcos, por ejemplo, existe un contrato de concesión vigente hasta 2035 y la tierra después pasa al Estado...", agregaron.

2019 febrero.

PARQUE FERROVIARIO PALERMO.

Comienzan los trabajos de infraestructura

Ante el anuncio del GCBA, la AALP emite un comunicado señalando: "... el Gobierno de la Ciudad ha promocionado el comienzo de los trabajos de parquización de un pequeño sector interno de la ex playa ferroviaria de Palermo con frente a la calle Soler. Dicha parquización - de sólo 5.000 m² (1/2 ha)- forma parte del gran desarrollo inmobiliario que ocupará el resto de dicha ex playa ferroviaria que, con una superficie total de 160.000 m² (16 ha) está desapareciendo bajo el hormigón de sucesivos "emprendimientos" y "puestas en valor".



Parque Ferroviario Palermo. Sector junto al nuevo viaducto.

"... el pequeño parque en construcción estará rodeado de nuevas calles y edificios que se construirán al interior del predio,... Edificios sobre la calle Godoy Cruz y torres sobre la Av Juan B Justo serán la residencia de nuevos habitantes, para los cuales, en realidad, se está construyendo, no para aumentar la superficie de espacios verdes por habitante para el resto de la ciudad. **Un fraude total.**

Nota: lo mismo está sucediendo en las demás playas ferroviarias de la ciudad como las de Colegiales, Caba-Illito, Liniers, Retiro, etc.



Apertura de nueva calle paralela a Godoy Cruz con salida a Soler. A la izquierda, cerco de obra de los nuevos edificios a construir.

2019 julio / agosto /

AVANZA LA URBANIZACIÓN DE LA PLAYA FERROVIARIA

El GCBA desarrolla una importante obra de apertura de nuevas calles y provisión de infraestructura (cloacal, pluvial y de provisión de servicios) destinada a servir a los "desarrolladores" del emprendimiento privado "Palermo Green". Todo había comenzado en 2012 con los Decretos del Poder Ejecutivo que pusieron en marcha la operación con la desafectación del uso ferroviario del predio, la creación de la empresa Playas Ferroviarias SA y la sanción de la ley a medida N° 4477.



Apertura de nuevas calles paralela a Soler con salida a Godoy Cruz. "Extracción" de árboles más que centenarios.



PALERMO. EL ESTADO SUBASTÓ OTROS DOS TERRENOS POR US\$7,4 MILLONES

El Estado concretó hoy dos nuevas subastas de terrenos en Palermo. Se trata dos parcelas del complejo denominado Palermo Green, ubicado junto a las vías del ferrocarril San Martín, que fueron vendidas al grupo Inversa por US\$7,4 millones.

El primero de los predios se vendió por US\$4.071.240, el precio base que había sido establecido por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), el organismo a cargo de organizar los remates. Se trata de la parcela GC 3.4, que cuenta con una superficie total de 844 metros cuadrados. En tanto, el segundo lote, de 719, fue vendido en US\$3.293.410.

Ambos terrenos fueron adquiridos por el grupo Inversa, una firma dedicada a los desarrollos inmobiliarios que ya había invertido en este predio. En marzo de este año, la firma desembolsó US\$4,5 millones para adquirir otra parcela de 727 metros cuadrados.

El predio corre paralelo a las vías del tren y la calle Godoy Cruz y cruza, entre otras, las calles Soler, El Salvador y Nicaragua...Según detallaron desde AABE, aún quedan 22 parcelas pendientes de ser subastadas, 6 de las cuales se venderán este año...Los fondos recaudados, indicaron desde AABE, se destinan a la Sociedad Anónima Playas Ferroviarias de Buenos Aires, una firma creada a fines de 2014 durante el gobierno de Cristina Kirchner para dedicarse a la venta de terrenos ferroviarios en Palermo (tren San Martín), Liniers y Caballito (tren Sarmiento), cuya gestión fue transferida a la AABE en 2017.

SUPERFICIES AFECTADAS

La normativa expresamente elaborada al efecto y vigente desde hace muchos años en el Código de Planeamiento Urbano y repetido en el nuevo Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires (ítem 3.1.2 del CPU Ley N° 449 del año 2000 / ítem 4.1 del CU Ley N° 6099 del año 2018): **"Proporción de terreno destinado a uso y utilidad pública:** En el parcelamiento de tierras del Estado Nacional sujetas a privatización o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el **65% de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad.** Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados". Las superficies ocupadas y construidas dentro de la ex playa ferroviaria, más la proyectada, superan los 80.000 m2, a saber:

- "Distrito Arcos" (donde no existe superficie de "uso y utilidad pública").....	35.876 m2
- Polo Científico y Tecnológico	8.557 m2
- "Palermo Green"	37.630 m2
TOTAL	82.063 m2

EN SINTESIS, ni siquiera cumple con el ex CPU ni con el actual CU

Si de los 161.540 m2 **-16,15 ha-** que es la superficie total de la playa ferroviaria, se ocupan **8,2 ha**, no se está cumpliendo con el 35% que marcan los códigos, sino que se está tomando más del 50%. **El 35% de las 16 ha es 5,6 ha**, una diferencia de **2,6 ha**.

El porcentaje de ocupación del suelo para construcción (35%) ya está casi cumplido con los **44.400 m2 que aportan Distrito Arcos y el MinCyT (35.876 m2 + 8.500 m2)**, por lo tanto, sólo faltaría **7.600 m2 para cubrir los 56.000 m2 que completarían el 35 % permitido**.

En consecuencia, la playa ferroviaria de Palermo tendrá **2,6 ha menos** de tierras dedicadas a **"uso y utilidad pública"** afectadas **"preferentemente a la generación de espacios verdes parquizados"**.

DEROGACIÓN de la LEY CABA N° 4.477 y del DNU N° 1382/12 con su DTO. REGLAMENTARIO N° 2670/15

Este reclamo requeriría, desde el punto de vista legislativo, en la Ciudad, derogar la incumplible Ley N° 4477. Pero el tema más importante sigue siendo la existencia de la AABE y sus potestades extraconstitucionales para vender las tierras del dominio público del Estado Nacional (ver pág. 14).

Al respecto, hay un proyecto de ley presentado en el Congreso Nacional en junio de 2019 (y re-presentado en diciembre 2020) por iniciativa de la COORDINADORA EN DEFENSA DE LAS TIERRAS Y EL PATRIMONIO PÚBLICO para derogar su existencia y su accionar. La dificultad para la ejecución de estas medidas (tanto la derogación de la ley 4477 como el tratamiento del proyecto de ley en el Congreso Nacional), es que las fuerzas políticas mayoritarias que podrían llevarlas a cabo, están (salvo excepciones individuales), al servicio del gran capital dedicado a la especulación inmobiliaria. Son esos capitales que necesitan sacrificar las últimas tierras disponibles de la Ciudad para desarrollar su insostenible urbanización.

Ya no importa cumplir con la normativa que ellos mismos pergeñaron a través de los años. La transgreden de común acuerdo.