



## PROYECTO COSTA URBANA

### PARTICIPACIÓN AUDIENCIA PÚBLICA

# Proyecto de Investigación y Desarrollo en Áreas Estratégicas (PIDAE)

---

**Desigualdad social y acceso a derechos en la Comuna 4:  
Hacia la construcción de políticas socio-territoriales  
integrales a partir de demandas ciudadanas**

2021

# PIDAE 2021

## AUDIENCIA PÚBLICA PROYECTO COSTA URBANA

---

### PARTICIPACIÓN EN LA AUDIENCIA PÚBLICA

**Fecha de audiencia pública:** 15/10/2021

**Período de inscripción:** 15/09/2021 al 12/10/2021 (hasta las 14:00hs).

**Procedimiento Legislativo:** El proyecto de Ley fue presentado por el Ejecutivo el 20/07/2021 como un Convenio Urbanístico firmado entre el G.C.B.A. y la firma IRSA Inversiones y Representaciones S.A. el 19 de julio de 2021. Requiere aprobación legislativa para ser ley, y así habilitar la constructibilidad del terreno baldío que tenía asignada norma urbana especial con destino Ex Ciudad Deportiva Boca, sólo para actividades deportivas.

Fue aprobado en 1ra lectura - 19/08/2021: **37 votos positivos** (26 votos del bloque Vamos Juntos + 2 del Partido Socialista + 9 de la UCR / Evolución) y **21 votos negativos** (17 votos del Frente de Todos + 2 Izquierda Socialista-Frente de Izquierda-Unidad + 1 Frente de Izquierda de los Trabajadores / PO).

Este tipo de proyectos de Ley son de doble lectura, que implica que debe atravesar el proceso de audiencia pública, donde los ciudadanos pueden expresar sus observaciones respecto a la propuesta, antes de volver al recinto para su votación definitiva de rechazo o sanción. El texto puede tener modificaciones respecto al proyecto original, en función de la audiencia pública.

INSCRIPCIÓN A AUDIENCIA PÚBLICA:

<https://www.legislatura.gov.ar/audiencia/141>

ACCESO A EXPEDIENTE N°1831-J-2021:

<https://parlamentaria.legislatura.gov.ar/pages/expediente.aspx?id=120261&iframe=true&width=99%&height=100%>



## RESUMEN DEL PROYECTO DE LEY:

Autorizar la construcción de un proyecto urbano (PU) promovido como "Costa Urbana" que incluye edificios de hasta 145 metros de altura (45 pisos) en la ex Ciudad Deportiva de Boca. Es la parcela privada más grande de la Ciudad - 71 has-, sobre el Río de la Plata, en la Costanera Sur. El PU propone 483.624 m2 destinados a uso público y 237.904 m2 edificables.

El área está conformada por una península que se adentra en el río, sobre terrenos ganados por rellenos. El proyecto divide el área en dos mitades diferenciadas: la parte norte, más cercana al centro, será un gran parque público con una laguna natural y una isla en el centro, y la parte sur, que mira al río y al polo petroquímico de Dock Sud, estará destinada a los edificios.

Del espacio edificable, se estiman 24 has destinadas a viviendas y comercios, con 9.000 m2 de edificios, donde se esperan 15.000 residentes y 6.000 viviendas (2,5 por vivienda).

Los 483.624 m2 destinados al uso público representa el 67,53% de la superficie del predio, y junto a las obras comprometidas en el Convenio (extensión de redes de servicios públicos y equipamiento) deberán iniciarse a los 24 meses de la aprobación del proyecto de espacio público, con obligación de conservarlos exclusivamente al dominio público y mantenerlos por 10 años (de uso público y acceso irrestricto, para calles y avenidas, canales de agua para fines hidráulicos, recreativos y paisajísticos, parques, plazas, plazoletas, bulevares y paseos peatonales).

La empresa lo promociona como un moderno y nuevo barrio, con diseño del estudio de arquitectura McCormack y Asoc. Representa una inversión de más de u\$s 250 millones y genera miles de puestos de trabajo. Contará con un mix de edificios de vivienda, de oficinas y servicios y mucho espacio verde para toda la ciudad. Las obras podrían comenzar a finales de año, y durarán entre una y dos décadas, dependiendo de las condiciones macroeconómicas locales.

Los recursos generados por el Convenio Urbanístico, según el texto del Proyecto, deberán ser aplicados exclusivamente a gastos de Innovación, Ciencia y Tecnología, si bien se han promocionado que implica también un



aporte al Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (Fodus) para destinar a la recuperación urbana del micro y macro centro. El desarrollo del proyecto también supone obras de infraestructura de gas, agua corriente, cloacas y luz eléctrica en el interior de la urbanización. Todos estos aportes totalizan un monto equivalente a cerca de u\$s 250 millones.

## PUNTEO DE OBSERVACIONES | PIDAE

Considerando el abordaje del proyecto “Desigualdad social y acceso a derechos en la Comuna 4: *Hacia la construcción de políticas socio-territoriales integrales a partir de demandas ciudadanas*”

Espacios únicos, bienes comunes con una función socio-ambiental, patrimonio de todos.

El Objetivo de los Convenios Urbanísticos: operación de revisión de normas para un beneficio amplio y generalizado a los habitantes de la ciudad. Se habilitan marcos de excepción al Código Urbanístico en función del análisis de proyectos particulares que deben tener de fondo, la materialización de un beneficio social y urbano general, mayor a los intereses particulares.

Partir de la idea de necesidad: ¿necesita la ciudad una operación como Costa Urbana? ¿Para qué? ¿A qué necesidades responde?

Los problemas de vivienda de la Ciudad no se resuelven con proyectos como Costa Urbana, es vivienda para sectores de ingresos medio altos y altos que ya tienen una amplia oferta en la ciudad. El **proyecto no aparece como una propuesta aislada, es necesario enmarcarlo en una política urbana general, que no ha incluido instrumentos que favorezcan el acceso a la vivienda de los sectores medios y bajos.**

No hay políticas directas o indirectas para generar vivienda asequible para otros grupos sociales, que sufren diversas condiciones de restricciones en el acceso a la vivienda. **Podrían mencionarse acciones posibles a impulsar desde el Estado para estimular desarrollo de proyectos de viviendas accesibles.**

Los problemas ambientales de la ciudad no se resuelven con proyectos como Costa Urbana, por el contrario, aún cuando hubiera una evaluación de impacto ambiental positiva, el proyecto urbaniza humedales que cumplen funciones ecológicas imprescindibles para el ambiente



La costa del río de la Plata es un lugar único de la ciudad. Como tal puede pensarse como un bien común, patrimonio de todxs. Las funciones ambientales y paisajísticas y de recreación que cumple ese espacio son indelegables, no las puede cumplir ningún otro lugar de la ciudad. Los usos previstos en el proyecto pueden desarrollarse en otros múltiples lugares de la ciudad.

La distribución de las áreas edificables en el proyecto, habilitan el paisaje ribereño para las edificaciones privadas, así como consideran espejos de agua como espacio público, al tiempo que se prevén usos “deportivos y náuticos” que posiblemente serán operados por actores privados.

Ley 1777- Plan Urbano Ambiental - *SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNA: Artículo 4º.- Principios generales para la gestión pública descentralizada. La descentralización de la gestión pública se rige por los siguientes principios generales: d) Planeamiento concertado y coordinado entre el Poder Ejecutivo y las Comunas. No se requiere en este caso un planeamiento concertado?*

## PRINCIPALES CUESTIONAMIENTOS DIFUNDIDOS:

- Se pierde el acceso al río para los ciudadanos, consolidando un acceso exclusivo a ese sector ribereño (es un emprendimiento que se presenta como un barrio, donde el acceso podría quedar por lo menos inhibido para el tránsito general). El artículo 8 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires establece que: “Los espacios que forman parte del contorno ribereño de la Ciudad de Buenos Aires son públicos y de libre acceso y circulación”. Por ello, toda norma, contrato o acto contrario a ella, deviene inconstitucional
- De acuerdo con la planificación de la ciudad, está destinado a una Ciudad Deportiva.
- Se prioriza la sanción de leyes que promueven negocios inmobiliarios privados exclusivos, a otras medidas regulatorias que atiendan los problemas prioritarios de la ciudad, como el déficit habitacional y la falta de espacios verdes
- Se cuestiona el impacto ambiental de las nuevas construcciones sobre el ambiente de humedal, que caracteriza al borde costero, sin realizar un estudio de impacto adecuado que define limitaciones o requerimientos respecto a su efecto sobre el entorno. Al momento no presentaron ningún estudio de impacto ambiental, ni hay



evaluaciones sobre los riesgos que implica la cercanía a la central térmica

- No existe claridad sobre la propuesta urbanística general para el borde costero de la Ciudad, destacándose que la sumatoria de proyectos impulsados por el GCBA, cambia totalmente (Costa Salguero, Distrito Joven, relocalización del Tiro federal)
- Se cuestiona la forma en la que IRSA adquirió esos terrenos, que fueron cedidos por el Estado al Club Boca Jr, como equipamiento deportivo, y que la empresa compró a 260 millones de dólares, esperando a futuro que se le asigne una norma urbana que le permita una explotación extraordinaria del suelo (relación dada por el valor del suelo son norma constructiva y valorización dada por la constructibilidad que esta Ley le asigna). Se estima una valuación actual de 715 millones, que representa una pérdida de recursos indirecta para el estado de 500 millones de dólares.
- De acuerdo con el Mapa de Incidencia del Valor del Suelo, a este predio le corresponde un valor de 2.785 UVA por metro cuadrado. El UVA, al 6 de julio de 2021, equivale a \$81,66. Es decir, en este predio el valor del suelo por cada metro cuadrado construido equivale a \$227.423 (US\$ 2.251 al dólar oficial venta a \$101). El Grupo IRSA compró este terreno a US\$ 50 millones. Luego de la sanción del convenio, sólo el suelo saldrá aproximadamente US\$ 1.612 millones (716.180 metros cuadrados por US\$ 2.251).
- el Estado perdió 71 hectáreas a cambio de nada y ni siquiera se respetará el destino por el cual cedió estas tierras estratégicas. La donación y posterior cesión de estas tierras no se realizó para que se desarrolle un complejo inmobiliario suntuoso.
- Antecedentes: La empresa impulsa que se apruebe el desarrollo de un proyecto Urbano hace 20 años, y ninguna gestión se había animado a habilitarlo
- Se presenta como un PU que mejora las condiciones urbanas de la zona sur, genera nuevos espacios verdes de calidad y genera fondos destinados a obras públicas de salud educación y refuncionalización del micro y macro centro porteño, pero.. Para quién están destinados esos nuevos m2 generados???



## HISTORIA DEL PREDIO:

En 1964 el Congreso Nacional autorizó al Poder Ejecutivo a donar al Club Boca Juniors una fracción de 40 hectáreas ganadas al río, que más tarde se ampliarían a 70, producto del relleno realizado luego de años con la idea de construir un estadio para 140.000 personas, su sede social, y demás instalaciones deportivas. La obra nunca se inició y el pliego indicaba un plazo de 10 años para hacerla, luego del cual la propiedad sería traspasada al municipio. Sin embargo, el intendente de la dictadura Osvaldo Cacciatore le dio al club la posesión legal de la totalidad del predio.

En 1992, con un decreto de Carlos Menen, dio al club la potestad de venta, y el predio pasó a manos del grupo Santa María del Plata a cambio de u\$s 22



millones. La sociedad, encabezada por el constructor Juan Gerlach y el arquitecto Diego Peralta Ramos organizó un concurso para definir un masterplan para construir una villa olímpica para los Juegos Olímpicos 2004. En 1997 los terrenos pasaron a manos de IRSA por u\$s 51,5 millones. En 2001, la urbanización de "Santa María del Plata" logró la aprobación de la ordenanza 45.665 y un proyecto que planificaba un total de 715 mil m<sup>2</sup>. El desarrollador cedía en ese proyecto 8 has parquizadas sobre la Costanera para uso público.

La crisis de 2001 congeló la idea y el asentamiento Rodrigo Bueno complejizando el avance del proyecto. Hubo varios intentos por reflotarlo en 2004 y 2007. En 2010, IRSA firmó el primero de seis acuerdos con el Gobierno de la Ciudad para avanzar con su proyecto, que pasó a llamarse "Solares de Santa María". La oposición del kirchnerismo y de varios colectivos de arquitectos y urbanistas, impidió el avance.

#### **Links a notas periodísticas:**

<https://www.telam.com.ar/notas/202108/565731-convenio-irsa-ciudad-costanera-sur-juan-manuel-valdes.html>

<https://www.cronista.com/apertura-negocio/real-estate/costanera-sur-como-sera-nuevo-barrio/>

<https://www.cronista.com/apertura-negocio/real-estate/irsa-firma-acuerdo-con-el-gcba-y-destraba-megaproyecto-en-costanera-sur-despues-de-20-años/>

<https://www.perfil.com/noticias/sociedad/tratan-en-comisiones-el-proyecto-inmobiliario-de-irsa-en-la-costanera-sur.phtml>

<https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/como-sera-el-nuevo-barrio-de-mas-de-70-hectareas-que-hara-en-costanera-sur-nid-09072021/>

<https://observatoriociudad.org/qu%C3%A9-est%C3%A1-pasando-en-la-costanera-sur-y-en-el-predio-de-la-ex-ciudad-deportiva-de-la-boca/>





## LINK VIDEOS DE AUDIENCIA

PRIMER DÍA- PRESENTACIÓN OFICIAL

<https://www.youtube.com/watch?v=j8DDAFHBBJY>

DE PARTICIPANTE 1 A 19

<https://www.youtube.com/watch?v=eYw4u9143e4>

24- 269

<https://www.youtube.com/watch?v=T6uucw8IfFg>

271-275

<https://www.youtube.com/watch?v=Ark15kBMXAY>

472 - 514 - 559

<https://www.youtube.com/watch?v=lc8qO-3cvOY>

574 - 613 -760

<https://www.youtube.com/watch?v=ym5GO7B4xxY>

772 - 771- 967

<https://www.youtube.com/watch?v=7kxPm4bJjic>

973 - 1015 - 1028 (Paloma) - 1153

Paloma 1:36 / 1:41:45

<https://www.youtube.com/watch?v=YKKqRKaMmOQ>

1375 - 1531

<https://www.youtube.com/watch?v=g9U-KN2NIfk>

1572-1751-1762 - 1583

<https://www.youtube.com/watch?v=WYtIaANVm7s>

1773-1970

<https://www.youtube.com/watch?v=55OOOrpXsIE>

1977 - 1987 -2156



### **Participación Jorge Blanco**

<https://www.youtube.com/watch?v=55QOQrpXslE>

Minutos 3:14 a 3:20



### **Participación Paloma Garay Santaló**

<https://www.youtube.com/watch?v=7kxPm4bJjic>

Minutos 1:36 a 1:41:45



# PIDAE 2020/23

## EQUIPO DE TRABAJO

---

IDEA: Graciela Morgade

DIRECTOR: Jorge Blanco - CODIRECTORA: María Victoria Pita

COORDINACIÓN OPERATIVA: Paloma Garay Santaló

DISEÑO DEL PROYECTO: Silvana Campanini, Jorge Blanco, Ivanna Petz, Juan Pablo Cervera Novo y Graciela Corbato

DISEÑO GRÁFICO: Nicolás O. Cruz - COMUNICACIÓN: Cecilia García

Equipos:

- CIDAC: Mirtha Lischetti, Juan Pablo Cervera Novo, Guadalupe Hindi y Graciela Corbato
- Programa de Antropología Política y Jurídica: María Victoria Pita y Maitén Pauni Jones
- Programa Transporte y Territorio, Geografía: Andrea Gutiérrez, Luis Domínguez Roca, Natalia Lerena; Paloma Garay Santaló y Jorge Blanco.
- Programa Accesibilidad y discapacidad: Verónica Rusler
- Diversidad Lingüística (CIDAC): Corina Courtis, Santiago Durante y Florencia Ciccone
- Economía Popular. Trabajo, políticas públicas y luchas por su reconocimiento: Matías Larsen, Ivanna Petz, Guadalupe Hindi, Sofía Tirachini, Juan Pablo Cervera Novo y Juliana Aloí
- Arte y Sociedad (CIDAC): Gloria Varela, Mariel Melechenko y Gabriel Lewin
- Migraciones (CIDAC): Joanna Sander
- Formación para el Trabajo (CIDAC), Cátedra de Pedagogía A (Ciencias de la Educación): Anahi Guelman, Melisa Cushnir, Evelyn Parra, Mariana Trembinsky, Paloma Fernandez López Attías
- Educación y Psicopedagogía: Susana Mantegazza, Norma Filidoro y Carla Lanza
- Hábitat, Vivienda y Ciudadanía (CIDAC): Ana Gretel Thomasz
- Comunicación y Diseño: Alejandro Spiegel y Esteban Javier Rico