



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

PROYECTO DE LEY

**El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan
con fuerza de LEY**

ARTÍCULO 1º: Declarase de utilidad pública y sujeto a expropiación el inmueble ubicado en la localidad de Olivos, Partido de Vicente López, designado catastralmente bajo la Circunscripción I, Sección D, Manzana 41A, Parcela 2, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo las matrículas nro 40889 / 22443 / 16931 / 9541 / 49284 / 21187, a nombre de CODINSA Compañía Desarrolladora Inmobiliaria S.A. y/o quien o quienes resulten ser legítimos propietarios.-

ARTÍCULO 2º: El inmueble consignado en el artículo 1º de la presente Ley, será transferido en propiedad a la Municipalidad de Vicente López, a los fines de ser utilizado para la creación de un parque público abierto y verde de uso recreativo y de esparcimiento.

ARTÍCULO 3º: El gasto que demande el cumplimiento de la presente Ley será atendido con cargo al Presupuesto de Gastos de la Municipalidad de Vicente López.-

ARTÍCULO 4º: Exceptuase a la presente Ley de los alcances del artículo 47º de la Ley 5.708 (T.O. 8.523/86 y sus modificatorias) estableciéndose en cinco (5) años el plazo para considerar abandonada la expropiación respecto del inmueble consignados en el artículo 1º de la presente Ley, para el cumplimiento del destino expropiatorio.-



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

ARTÍCULO 5º: Autorízase a la Municipalidad de Vicente López a compensar el monto indemnizatorio que se determine, con los créditos fiscales que está posea contra los titulares de dominio en concepto de tributos municipales que graven el inmueble expropiado.-

ARTÍCULO 6º: Autorízase la Municipalidad de Vicente López a hacer efectiva la expropiación contra los titulares de dominio del inmueble identificado en el artículo primero de la presente Ley, llevando adelante hasta su finalización los procedimientos, administrativos y judiciales de expropiación correspondientes, de conformidad con las disposiciones de la Ley Provincial 5.708 (T.O. 8.523/86 y sus modificatorias).-

ARTÍCULO 7º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.-



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

FUNDAMENTOS

Existen varios parámetros establecidos sobre la disposición de los espacios verdes en las ciudades y zonas urbanas provenientes de diferentes fuentes. La mayoría de los organismos internacionales se centran en la accesibilidad de los espacios verdes: la Organización Mundial de la Salud (OMS) reconoce las recomendaciones de la agencia de gobierno británico Natural England que recomienda que cualquier persona, donde quiera que viva, debe tener un espacio verde accesible de al menos 2 hectáreas de tamaño a no más de 300 metros de distancia desde su casa, esto es, a 5 minutos a pie; el European Common Indicator de la Unión Europea sugiere que esa distancia se aproxima a una caminata de 15 minutos¹.

El decreto-ley 8912 en su artículo 13 señala un mínimo de 10 m² de área verde o libre por habitante. Según los datos oficiales del municipio de Vicente López, el mismo posee una cantidad de metros cuadrados de espacios verdes públicos por habitante ampliamente inferior a la cifra citada². En Vicente López, se estima que se cuenta con 0,8 m² de espacio verde público per cápita³.

Las grandes urbes no sólo son el hogar de más de la mitad de la población mundial, sino que también son, según ONU-Hábitat⁴, responsables del 70% de las emisiones globales de gases de efecto invernadero, contribuyentes al cambio climático. Teniendo en cuenta esto, aumentar el número y la calidad de espacios

1

https://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0005/321971/Urban-green-spaces-and-health-review-evidence.pdf

² <http://vicentelopez.opendata.junar.com/dataviews/258322/espacios-verdes/>

³ El sitio oficial de la municipalidad agrega 130.000 metros cuadrados adicionales correspondientes al Vial Costero para cuatro barrios sin embargo este número no coincide con otras mediciones y se le adjudican metros cuadrados a barrios que no forman parte de dicho parque costero. De ser correcta esta información, el número sería de 2.7m² por habitante.

⁴ INFORME MUNDIAL SOBRE ASENTAMIENTOS HUMANOS 2011 - LAS CIUDADES Y EL CAMBIO CLIMÁTICO: ORIENTACIONES PARA POLÍTICAS, ONUHabitat



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

verdes contribuye a mitigar los contaminantes climáticos de corta vida que producen un fuerte efecto de calentamiento global.

La falta de acceso a espacios verdes también se relaciona con las enfermedades no transmisibles. Éstas, entre ellas el cáncer, las enfermedades cardiovasculares, las enfermedades respiratorias crónicas, la diabetes y los trastornos mentales y neurológicos, son responsables actualmente del 68% de la mortalidad mundial⁵. Entre los factores de riesgo vinculados a las enfermedades no transmisibles está la exposición a la contaminación atmosférica y la inactividad física. El 88% de los habitantes de zonas urbanas⁶ están expuestos a unos niveles de contaminación del aire exterior superiores a lo establecido en las Guías de la Organización Mundial de la Salud (OMS) sobre la Calidad del Aire (Organización Mundial de la Salud⁷, Air Quality Guidelines: Global update 2005⁸). tan solo en 2012 3,7 millones de muertes en todo el mundo se estimaron atribuibles a la contaminación atmosférica⁹. Además, la urbanización conlleva cambios en la ocupación y en los estilos de vida asociados a unos niveles más bajos de actividad física. La OMS expresó que la inactividad física presenta una importante carga económica y de mortalidad para la población de Argentina¹⁰.

Es importante destacar que las demoliciones de edificaciones producen un gran consumo de energía y que la construcción de las nuevas que se erigen en su lugar según las Naciones Unidas producen altos niveles de emisiones de dióxido de carbono y, consecuentemente, aumentan el efecto invernadero

Los espacios verdes accesibles sirven para mejorar la calidad de vida. Según un estudio de un grupo de trabajo de la OMS publicado en la revista The

⁵ <https://www.un.org/es/chronicle/article/los-espacios-verdes-un-recurso-indispensable-para-lograr-una-salud-sostenible-en-las-zonas-urbanas>

⁶ *ibid*

⁷ [https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/ambient-\(outdoor\)-air-quality-and-health](https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/ambient-(outdoor)-air-quality-and-health)

⁸ https://www.euro.who.int/__data/assets/pdf_file/0005/78638/E90038.pdf

⁹

<https://www.telam.com.ar/notas/201403/56555-segun-un-informe-de-la-oms-la-contaminacion-del-aire-mato-a-7-millones-de-personas-en-2012.html>

¹⁰ <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC6645184/>



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Lancet (Pereira Barboza, et al), el acceso a espacios verdes podría prevenir un 20% de las muertes por cada 100.000 habitantes¹¹.

El Informe Mundial sobre Asentamientos Humanos del año 2011, “LAS CIUDADES Y EL CAMBIO CLIMÁTICO: ORIENTACIONES PARA POLÍTICAS ” -ONU-Hábitat-¹² las ciudades son el hogar de más de la mitad de la población mundial, y responsables del 70% de las emisiones globales de gases de efecto invernadero, contribuyentes al cambio climático. Son los tejidos urbanos los que demuestran los peores índices de contaminación, destacándose entre ellas la contaminación atmosférica, debido a la liberación de sustancias químicas como monóxido de carbono, dióxido de azufre, clorofluorocarbono y óxidos de nitrógeno. También encontramos la contaminación hídrica, del suelo, la radiactiva, la lumínica, acústica y hasta electromagnética.

Los espacios verdes y los cursos de agua ofrecen soluciones a los efectos negativos de la urbanización rápida y poco sostenible en la salud y redundan en el bienestar de sus ciudadanos.

La contaminación no solo afecta al ambiente en sí, sino que perjudica la calidad de vida de la población siendo causal de varias enfermedades sobre la salud. Por ende, garantizar el derecho a un ambiente sano, está directamente relacionado con la calidad de vida de los habitantes.

Como fundamento para la expropiación propuesta en la presente Ley es necesario señalar el contexto situacional de la propiedad a expropiar. Cabe destacar que, especialmente durante las dos últimas décadas, ha crecido desmesuradamente el número de nuevas construcciones edilicias, muchas de ellas por excepciones, interpretaciones y modificaciones al Código de Ordenamiento Urbano (COU) realizadas por la Municipalidad. Esta situación agrava la estimación estadística de 0,8 m² de espacio verde por habitante. Entre los años

¹¹ [https://www.thelancet.com/journals/lanplh/article/PIIS2542-5196\(21\)00229-1/fulltext](https://www.thelancet.com/journals/lanplh/article/PIIS2542-5196(21)00229-1/fulltext)

¹²

[https://mirror.unhabitat.org/pmss/\(X\(1\)S\(otopqcfqdpqldkn55qjp3tp\)\)/Publications.aspx?inPagesOf=100&languageId=2&page=bookLanguages&publicationType=0](https://mirror.unhabitat.org/pmss/(X(1)S(otopqcfqdpqldkn55qjp3tp))/Publications.aspx?inPagesOf=100&languageId=2&page=bookLanguages&publicationType=0)



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

2011 y 2019, el municipio de Vicente López aprobó más de 800 excepciones al COU, permitiendo edificaciones que sobrepasan los límites de altura, y contribuyen a la sobresaturación poblacional de barrios históricos y contribuyen al deterioro urbano-ambiental.

La propiedad a expropiar, se encuentra ubicada en el barrio de Olivos. Esta zona ya constituye un tejido urbano altamente distorsionado; distorsionado con emprendimientos inmobiliarios por excepciones al COU, que actualmente superan en más de 800 emprendimientos inmobiliarios aprobados en la gestión de Jorge Macri. A su vez, existen nuevos desarrollos inmobiliarios constituídos a través de estos mecanismos que continúan colapsando la zona y dañando más aún la calidad de vida medioambiental de sus vecinos. Hace años que éstos padecen la deficiente calidad de los servicios esenciales, luz, gas, agua, internet, además de las saturaciones cloacales en la zona de Av. Libertador, a la altura del Puerto de Olivos. Por otra parte, la numerosa cantidad de torres que se han construido en la zona de influencia del Puerto de Olivos contribuyen al fenómeno de Isla de calor que en tiempos de emergencia climática es necesario aminorar.

La excesiva construcción ha generado la cementación y pérdida de espacios absorbentes que mitiguen las inundaciones producidas por las fuertes lluvias que puede acarrear el cambio climático. No es excepcional que en días de intensas precipitaciones se inunde Av. Libertador y calles aledañas a la altura del Puerto.

Durante 15 años la propiedad a expropiar se ha mantenido en su mayor parte baldía, como una gran muralla publicitaria, descuidada y sucia. Sin embargo, los vecinos se han beneficiado por ese gran pulmón verde, que desean conservar, sobre el cual la naturaleza ha avanzado: se pueden observar plantas nativas, como cortaderas, y también numerosas especies de aves. La transformación del inmueble a expropiar en parque verde público, además, compensaría la



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

destrucción de espacios verdes que ha padecido el Puerto y la ocupación de sus espacios públicos en manos de negocios gastronómicos y grandes edificaciones

La expropiación de la propiedad a fin de constituir un parque verde público no sólo sería beneficioso para la calidad ambiental, estrechamente relacionada con la calidad de vida de los habitantes, sino que también sería un valioso aporte urbanístico: constituiría el único lugar de la zona norte desde el cual, desde Av. Libertador, podría divisarse el río, lo que implicaría también un enorme aporte paisajístico al entorno.

Hace años que los vecinos del Puerto de Olivos¹³, apoyados por otras agrupaciones vecinales, vienen impulsando un proyecto denominado “Un Puerto, Tres Parques, Una Plaza”. La plaza referida, es, justamente, la que desean emplazar en la propiedad a expropiar, conocida como Manzana 41 a, proyecto que nunca fue atendido por las autoridades. Cabe destacar el cercano antecedente de la Manzana 66 en el barrio de Balvanera en CABA.

Ante el fuerte reclamo vecinal consideramos necesario consolidar un nuevo espacio verde, a fin de saldar una deuda producto del impacto urbanístico generado por decisiones políticas que promueven modelos de ciudades donde el cemento es la regla. Lamentablemente, la deuda debe ser afrontada por todos los vecinos y vecinas del Municipio, quienes producto de la falta de planificación urbana en forma armónica con el ambiente, del gobernante de turno, ha generado un perjuicio a las y los vecinos y sus futuras generaciones.

Es dable recordar que nuestra Constitución Nacional garantiza el derecho a un ambiente sano en el texto de su artículo 41. En concordancia con ello, los ciudadanos bonaerenses tienen garantizado el igual derecho en el Artículo 28 de la Constitución Provincial, cuando establece textualmente: “Los habitantes de la Provincia tienen el derecho a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras”.

¹³ <https://www.facebook.com/AgrupacionAIPO/>



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

El Acuerdo de Escazú es el marco legal para que el reclamo sea atendido, en tanto busca garantizar los derechos de participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales, de acceso a la justicia en asuntos ambientales, y de cada persona, de las generaciones presentes y futuras, a vivir en un ambiente sano y a su desarrollo sostenible.

En el plano internacional, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, en la que los Gobiernos se comprometieron a garantizar el progreso respecto de 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y sus 169 metas, nos invita a reflexionar sobre la implementación de iniciativas dirigidas a apoyar políticas de protección del ambiente, la lucha contra el cambio climático, y fomentar ciudades y espacios verdes saludables y menos contaminados.

La zona costera ribereña es un corredor biológico de la zona norte que funciona de reservorio para la biodiversidad, cuenta con distintos arroyos, entre ellos el Arroyo Raggio que es el accidente natural que divide la capital de la provincia de Buenos Aires. Del lado de Capital se encuentra el Parque de los Niños, espacio verde de acceso público y gratuito que posee juegos para los más pequeños, espacios abiertos para la recreación en general y un extenso camino con vista al río. Tiene una superficie de 24 hectáreas y lo visitan entre 10.000 y 15.000 personas por fin de semana. Del lado de provincia, en la localidad de Vicente López está el Paseo de la Costa, otro paseo y parque público de acceso libre y gratuito que visitan hasta 40.000 personas cada fin de semana, especialmente durante la primavera y el verano.

Vale la pena agregar que están dadas las condiciones de utilidad pública o interés general exigida por el artículo 1º de la Ley 5708 toda vez que, tal como resulta de los datos mencionados, es evidente la carencia de espacios verdes de esparcimiento y aprovechamiento público dentro del distrito en relación a la cantidad de habitantes.



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

En este sentido, la Ley Nacional N° 13.264 conceptualiza el término espacio público cuando en su artículo 1° prevé: El concepto de utilidad pública comprende todos los casos en que se persiga la satisfacción de una exigencia determinada por el perfeccionamiento social.

El instituto jurídico de expropiación, encuentra sustento en nuestra Carta Magna que por su parte, en el artículo 17° prevé que: “La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada”.

Asimismo, la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica) -cuya jerarquía constitucional impone el artículo 75 inciso 22- establece en su artículo 21: “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social”. Y: “Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley”.

En similar fórmula, la Constitución de la Provincia de Buenos Aires prevé en su artículo N° 31 “La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Provincia puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada”.

Es por estas razones, que solicito a las señoras senadoras y a los señores senadores acompañen el presente proyecto.