

**Escuela de Gobierno**

**Tipo de documento:** Tesis de maestría



*Maestría en Economía Urbana*

# **Transformación de espacios degradados en plazas de bolsillo: Análisis de marcos normativos para la creación de espacios públicos verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

**Autoría:** Carbonari, Agustina

**Año:** 2025

## **¿Cómo citar este trabajo?**

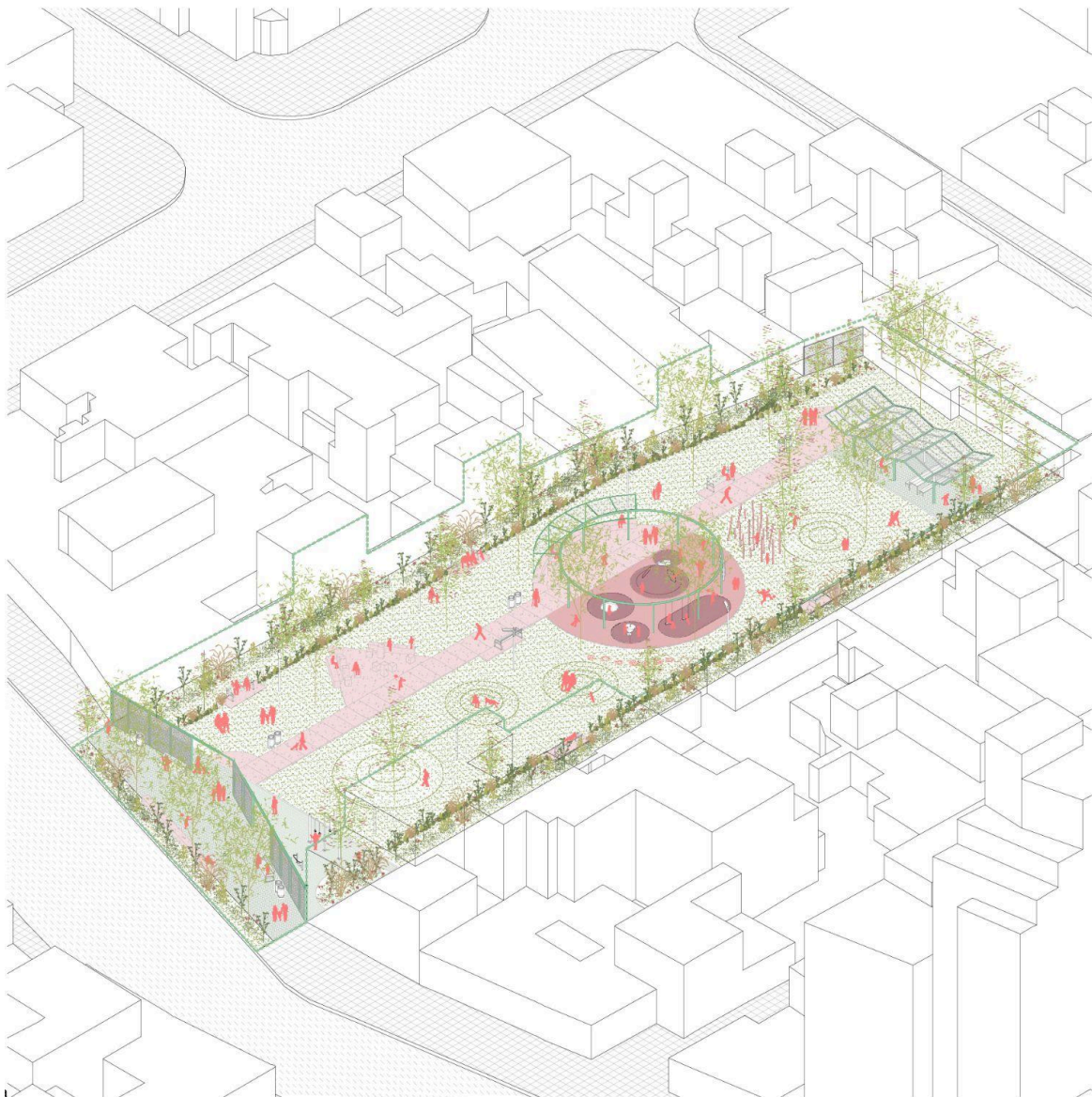
Carbonari, A. (2025) "*Transformación de espacios degradados en plazas de bolsillo: Análisis de marcos normativos para la creación de espacios públicos verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*". [Tesis de maestría. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella

<https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/13727>

El presente documento se encuentra alojado en el Repositorio Digital de la Universidad Torcuato Di Tella bajo una licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Compartir Igual 4.0 Internacional  
Dirección: <https://repositorio.utdt.edu>

Maestría en Economía Urbana

Transformación de espacios degradados en plazas de bolsillo: Análisis de marcos normativos para la creación de espacios públicos verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Autora: Agustina Carbonari  
Directora: María de los Ángeles Scetta  
Fecha de entrega: Mayo 2025

## Transformación de espacios degradados en plazas de bolsillo: Análisis de marcos normativos para la creación de espacios públicos verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires actualmente se enfrenta al desafío de la escasez y la distribución desigual de sus espacios verdes públicos. Según el relevamiento de 2019 realizado por la Dirección General de Estadística y Censos del Ministerio de Hacienda y Finanzas porteño, la ciudad dispone de solo 6,2 metros cuadrados de espacio verde por habitante. Esta situación plantea la pregunta de cómo mejorar el acceso a las áreas verdes en una ciudad ya consolidada. Resulta necesario explorar nuevas alternativas para generar más áreas verdes accesibles, donde los vecinos puedan disfrutar de actividades al aire libre. En respuesta a este desafío, en 2021 la Legislatura Porteña aprobó la Ley N.º 6467, que propone la transformación de espacios degradados o terrenos baldíos en “plazas de bolsillo”, pequeños espacios públicos verdes diseñados para el esparcimiento comunitario. En 2024, el nuevo Código Urbanístico incorpora la posibilidad de crear Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V) para incentivar la reconversión de terrenos urbanos en espacios verdes.

Este estudio tiene como objetivo determinar la magnitud de metros cuadrados públicos verdes en la ciudad que se añadirían mediante estas propuestas. A través de un enfoque cuantitativo, se pretende ofrecer una respuesta detallada sobre la contribución de estas normativas para la promoción de un entorno urbano más equitativo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, el trabajo busca enriquecer el debate sobre el habitar, es decir nuestro vínculo con la naturaleza y la importancia de proteger y aumentar la biodiversidad en las ciudades.

Los resultados del análisis demuestran que, si bien la incorporación de plazas de bolsillo no resuelve el déficit estructural de espacios públicos verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sí representa una estrategia efectiva para mejorar su distribución territorial y mitigar microdéficits de accesibilidad. El hecho de que estas intervenciones públicas beneficien especialmente a comunas con menor dotación histórica de espacios verdes y contribuyan a reducir, aunque sea levemente, las desigualdades extremas en el acceso al verde urbano, evidencia un avance concreto en términos de equidad territorial. Sin embargo, para consolidar este tipo de mejoras, resulta imprescindible que la planificación urbana trascienda los enfoques limitados a los marcos administrativos formales y adopte una perspectiva más integral, que contemple tanto las dinámicas intra como las interjurisdiccionales. En consecuencia, sólo así será posible construir una red de espacios públicos verdes más equitativa, accesible y coherente con las necesidades de toda la ciudadanía.

## Tabla de Contenido

1. Planteo del tema	4
1.1. Introducción	4
1.2. Objetivo	9
1.3. Hipótesis	9
2. Marco teórico	10
2.1. Beneficios de los espacios verdes públicos	10
2.2. Plazas de bolsillo	22
3. Marco normativo	28
3.1. Programa de Refuncionalización Temporal de Espacios Ociosos en CABA: Plazas Pequeñas	28
3.2. Programa Áreas de Promoción de Espacios Verdes	31
4. Metodología de investigación	35
4.1. Datos utilizados	35
4.2. Análisis de datos	37
4.2.1. Selección de parcelas aptas para plazas de bolsillo	38
4.2.2. Análisis de la accesibilidad actual al espacio público verde	49
4.2.3. Análisis de la accesibilidad potencial con la incorporación de plazas de bolsillo	58
5. Resultados	65
5.1. Parcelas aptas para plazas de bolsillo	65
5.2. Identificación de parcelas según cada marco normativo	65
5.3. Comparación entre marcos normativos	66
5.4. Superficie potencial total de las parcelas identificadas	67
5.5. Impacto a nivel ciudad y comunal de la incorporación de plazas de bolsillo	68
5.6. Comparación de la accesibilidad al espacio público verde: situación actual y potencial con plazas de bolsillo	71
6. Conclusiones	73
7. Bibliografía	76
8. Anexos	79
8.1. Tablas	79
8.2. Marcos Normativos	82
8.3. Imágenes	86

## 1. Planteo del tema

### 1.1. Introducción

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la jurisdicción más densamente poblada de la República Argentina, con una población estimada en 2010 de 2.980.642 habitantes, es decir, muy cerca de los tres millones<sup>1</sup>. En su territorio se contabilizan casi 13 millones de m<sup>2</sup> de espacios verdes públicos, entendidos como superficies verdes de acceso libre que superan los 200 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, la ciudad dispone de casi 4,30 m<sup>2</sup> de espacio verde público por habitante. Para poner en perspectiva este dato, un estudio reciente realizado en Nueva York estimó una disponibilidad de 13,6 m<sup>2</sup> por habitante, mientras que en las 50 principales ciudades de Estados Unidos los valores son incluso mayores<sup>2</sup>. De forma similar, en el contexto europeo, se observó que la ciudad de Bruselas, capital de Bélgica, cuenta con más de 30 m<sup>2</sup> de espacio verde por habitante<sup>3</sup>. En términos comparativos, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires registra una menor proporción de espacios verdes por habitante que los casos mencionados. Diversos estudios advierten que esta configuración urbana puede limitar los beneficios asociados a la presencia de espacios verdes en términos de salud, economía y bienestar social (Spescha et al., 2020; Tuñón, 2014; Chesini et al., 2019; Himschoot & Areco, 2017).

Sin embargo, el problema no se limita únicamente a la superficie verde disponible en la ciudad, sino también a su distribución desigual en el territorio. Este aspecto resulta fundamental, ya que no se trata sólo de cuántos metros cuadrados existen, sino de dónde están ubicados y, por lo tanto, quiénes tienen acceso<sup>4</sup> a ellos en términos de cercanía y disponibilidad horaria, ya que

---

<sup>1</sup> Instituto Nacional de Estadística y Censos. Cuadro P5-P. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Población total por país de nacimiento, según sexo y grupo de edad. Año 2010.

<sup>2</sup> The Allocation of Space in U.S. Cities. En: <https://www.geotab.com/urban-footprint>

<sup>3</sup> The provision of urban green space and its accessibility: Spatial data effects in Brussels. En: <https://journals.plos.org/plosone/article?id=10.1371/journal.pone.0204684>

<sup>4</sup> Este enfoque centrado en la accesibilidad está presente en la propuesta de Anne Hidalgo, alcaldesa de París, de lograr la “ciudad de los 15 minutos”, un modelo de planificación urbana diseñado para garantizar que todos los habitantes puedan acceder a servicios, equipamientos y actividades esenciales en menos de 15 minutos de caminata.

algunos solo son accesibles durante las horas de luz del día. En este sentido, la cantidad de metros cuadrados de espacio verde por habitante varía considerablemente entre comunas: mientras que la Comuna 5 (Almagro y Boedo) dispone de apenas 0,1 m<sup>2</sup> por habitante, la Comuna 8 (Villa Soldati, Villa Riachuelo, Villa Lugano) alcanza hasta 15,95 m<sup>2</sup> por habitante.

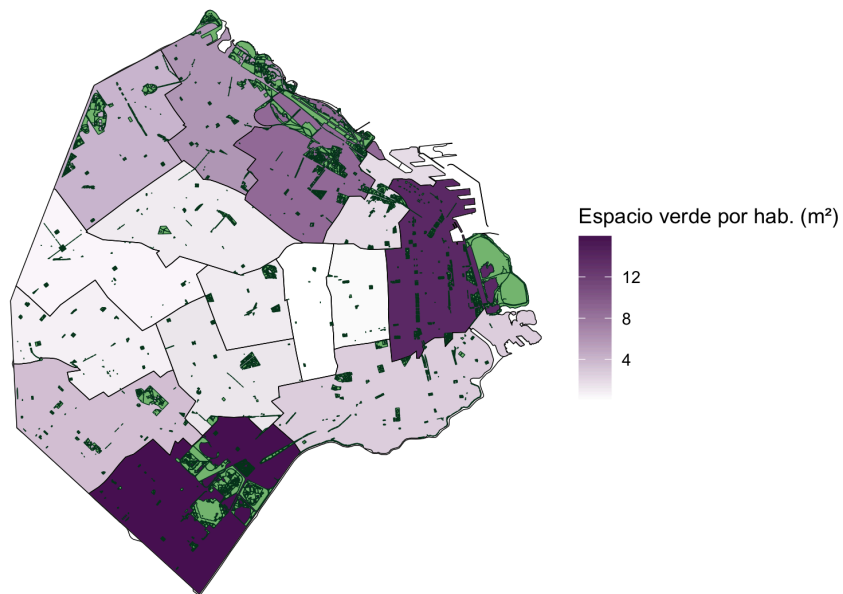


Gráfico 1: Distribución del Espacio Verde por Habitante en las Comunas de la Ciudad de Buenos Aires.

No obstante, es importante destacar que estos valores son promedios a nivel comunal, ya que dentro de cada comuna también existen variaciones notables en la distribución de los espacios verdes. En consecuencia, algunas áreas de la ciudad podrían presentar una menor accesibilidad en términos de cercanía a los espacios verdes, a pesar de que el promedio comunal sea relativamente alto. Esto se debe, en parte, a que muchos parques y/o plazas se ubican en terrenos de difícil aprovechamiento para otros usos urbanos, frecuentemente alejados de las zonas densamente pobladas o con escasa conectividad.

Para abordar con mayor precisión esta disparidad en la distribución territorial, la Fundación Bunge y Born desarrolló el índice de accesibilidad a espacios verdes<sup>5</sup>, definiendo una distancia de 10 minutos<sup>6</sup> a pie o menos como el umbral para considerar una buena accesibilidad

<sup>5</sup> Fundación Bunge & Born (2020). Atlas de Espacios Verdes. En: <https://www.fundacionbyb.org/atlas-espacios-verdes-argentina>

<sup>6</sup> Este criterio se alinea con el modelo de los 15 minutos y con iniciativas como el programa "10 Minute Walk"

cotidiana. Según este índice, se determinó que *“el 12,4% de la población de la ciudad reside a más de diez minutos a pie de un espacio verde público de 5.000 m<sup>2</sup>, es decir, más de 350.000 porteños carecen de un parque o una plaza cerca de su vivienda. A su vez, el 25% de la población de menor nivel socioeconómico de la ciudad carece de acceso a espacios verdes, una situación que solo afecta al 4% de las personas de mayores ingresos”*.

De esta manera, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el acceso a espacios verdes se ha convertido en un bien de lujo. No solo el acceso a los espacios públicos verdes es asimétrico, sino también la distribución de los beneficios y los servicios ecosistémicos que estos proporcionan en el territorio (Spescha et Al, 2020). Esta situación pone de manifiesto la necesidad de implementar políticas urbanísticas que promuevan la creación de nuevos espacios públicos verdes, con el fin de equilibrar esta desigualdad en la ciudad. Ya en 2008, el Plan Urbano Ambiental (PUA)<sup>7</sup> establecía como uno de sus objetivos *“promover la creación de nuevas plazas, plazoletas y patios de juego en relación adecuada a la densidad poblacional de las diversas zonas (por reconversión de predios fiscales; compra, expropiación, canje o convenio de uso de predios privados; utilización de áreas residuales)”* y, asimismo, *“alentar la habilitación de terrenos privados baldíos o en desuso como áreas de recreación pública”*.

Precisamente, esta última línea de acción es una de las propuestas más discutidas en el debate urbano contemporáneo: la transformación de terrenos desocupados o subutilizados de la ciudad —como baldíos o garajes comerciales— en “plazas de bolsillo”. Se trata de espacios públicos recreativos de pequeña o mediana escala, con superficies que rondan entre los 300 y 400 m<sup>2</sup>, estratégicamente insertos en zonas densamente urbanizadas y accesibles a la población local dentro de un radio de 400 metros o 5 minutos a pie (UN-Habitat, 2018). Diversos colectivos vecinales —como Baldío Abierto<sup>8</sup>— y agrupaciones sin fines de lucro —como Plaza Pringles y

---

<sup>7</sup> Plan Urbano Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ley 2930. En: <https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/media/document/2020/09/18/1f10c9c1d6860d6d017a4ff4272071ec0520cfac.pdf>

<sup>8</sup> Baldío Abierto es una propuesta elaborada por el Estudio de paisajismo BULLA junto con el Estudio Normal, ubicado en Lugones 1780, CABA. En: <https://www.instagram.com/estudionormal/reel/C4OjuRNq-Z7/>

<https://www.instagram.com/p/C32oI9vrOQ/>

Rocamora<sup>9</sup>, Relieve<sup>10</sup>, Jardines de Pissarro<sup>11</sup>— han impulsado activamente la recuperación de lotes vacantes como espacios verdes, e incluso elevado proyectos a la Legislatura de la Ciudad en esta línea, poniendo en valor el potencial de estos terrenos como plazas recreativas, microrreservas urbanas o jardines comunitarios (ver Imagen I en Anexo). Sostienen que permitir la pérdida de estos espacios, muchas veces ricos en biodiversidad y manifestaciones espontáneas de la fauna y la flora locales, implica renunciar a la oportunidad de aumentar las áreas verdes públicas para aliviar la presión sobre la infraestructura verde existente, mejorar la calidad de vida urbana y preservar el valioso patrimonio ecológico y natural de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Los terrenos vacantes representan un recurso desaprovechado con gran potencial urbano, siendo muchas veces las únicas áreas disponibles para incorporar vegetación y espacios de recreación en entornos urbanos muy densos, sin requerir grandes intervenciones ni alterar las dinámicas urbanas preexistentes. Este planteo no es novedoso si se considera que *“los orígenes de muchas de las plazas porteñas hay que buscarlos en los terrenos baldíos o “huecos”, terrenos propios del municipio. Fueron baldíos, entre otras, la Plaza Garay, la Plaza Vicente López, la Plaza Constitución, la Plaza Miserere, la Plaza de la Concepción, la Plaza Lavalle, la Plaza Suipacha y la Plaza Libertad. La mayoría de las plazas, salvo la Plaza de Mayo, nacieron como hecho fáctico de ocupación pública, muy pocas veces hubo algún proyecto. No solo se originaron de baldíos o “huecos”, sino también de altos de carretas, mercados, quintas, mataderos, hornos de ladrillos, corrales, basurales, cementerios o sobrantes*

---

<sup>9</sup> Plaza Pringles y Rocamora es un proyecto de plaza elaborado por los vecinos de Almagro, ubicado en las calles Pringles y Rocamora, CABA. En: <https://www.instagram.com/plazapringlesyrocamora?hl=es-la>

<sup>10</sup>Relieve es un colectivo multidisciplinario que propone que se rezonifique como UP (micro reserva urbana) un lote en desuso ubicado en Acuña de Figueroa 981, CABA. En: <https://linktr.ee/relieve>

<sup>11</sup> Jardines de Pissarro es una iniciativa comunitaria que ha creado un jardín lineal de 600 m<sup>2</sup> en un espacio abandonado lindero a las vías del tren Mitre, en la intersección de las calles Pissarro, Ramallo y Ruiz de Huidobro, CABA. En: <https://www.instagram.com/jardinesdepissarro?hl=es-la>

*municipales. Un ejemplo de alto de carretas es la actual Plaza Dorrego; a su vez la Plaza Lavalle fue una quinta y la Plaza España, un matadero”.*<sup>12</sup>

En este marco, en 2021 la Legislatura Porteña aprobó una iniciativa denominada “Programa de Refuncionalización Temporal de Espacios Ociosos en CABA: Plazas Pequeñas” (Ley 6467, 2021). El objetivo de la medida es transformar espacios degradados o terrenos baldíos de la ciudad en "Plazas de Bolsillo", permitiendo que los propietarios de lotes baldíos firmen acuerdos con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para ceder sus predios al dominio público por diez años a cambio de beneficios impositivos. De igual manera, en 2024 el nuevo Código Urbanístico incorpora la posibilidad de crear “Áreas de Promoción de Espacios Verdes” (A.P.E.V) para incentivar la reconversión de parcelas destinadas a estacionamientos y lotes baldíos en nuevos espacios verdes y/o parquizados de uso público. Para ello, se permite que los propietarios de estos terrenos celebren acuerdos con el GCBA para ceder sus predios al dominio público a cambio de capacidad constructiva adicional en terrenos situados en áreas receptoras.

Sin embargo, ninguna de estas iniciativas ha logrado aún materializarse en acciones concretas. De acuerdo con entrevistas realizadas a representantes de las áreas técnicas correspondientes, hasta el momento no se ha incorporado ningún predio al programa ni se han activado los beneficios previstos. Esta falta de aplicación práctica plantea dudas sobre la capacidad de estas herramientas como políticas públicas eficaces para resolver la desigualdad en el acceso a los espacios verdes públicos. En este sentido, es necesario analizar qué alcance territorial podrían tener en caso de ser implementadas, y en qué medida contribuirían a equilibrar la distribución de estos espacios en las diferentes comunas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

---

<sup>12</sup> Ministerio de Desarrollo Urbano. (s.f.). Historia de la conformación de los espacios públicos. En Modelo Territorial Buenos Aires 2010/2060 (pp. 46–47). Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En: <https://cdn2.buenosaires.gob.ar/planeamiento/modelo%20territorial%202010%202060.pdf>

## 1.2. Objetivo

El objetivo de este estudio es analizar si la aplicación de la Ley N.º 6467 y el nuevo instituto de las Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) del Código Urbanístico, como marcos normativos para la transformación de terrenos vacantes en plazas de bolsillo, podrían contribuir a reducir la desigualdad en el acceso a los espacios públicos verdes en las diferentes comunas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En particular, se evaluará si su aplicación en las comunas con menor acceso a espacios verdes permitiría alcanzar niveles de superficie verde por habitante comparables a los de aquellas comunas con mayor disponibilidad de superficies.

## 1.3. Hipótesis

La implementación de la Ley N.º 6467 y el instrumento de las Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.), establecido en la actualización del Código Urbanístico, contribuyen a reducir las desigualdades territoriales en el acceso a espacios públicos verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al posibilitar la transformación de terrenos vacantes en plazas de bolsillo. Estas medidas favorecen una distribución más equitativa de los espacios verdes urbanos, acercando el índice de accesibilidad a espacios verdes en las comunas con mayor déficit a los niveles observados en aquellas con mayor dotación.

## 2. Marco teórico

### 2.1. Beneficios de los espacios verdes públicos

La literatura destaca que los espacios verdes públicos constituyen un recurso de gran valor, lo que hace que su inversión sea una prioridad estratégica para aquellas ciudades que buscan un desarrollo saludable, inclusivo y duradero, donde “la satisfacción de las necesidades de la generación presente se realice sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones” (Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, 1987).

Los espacios verdes públicos son esenciales para la sostenibilidad ambiental, social y económica de las ciudades al ofrecer una variedad de beneficios. A continuación, se explicarán en detalle cada uno de ellos.

#### Beneficios ambientales

Los espacios verdes son fundamentales para abordar problemas ambientales históricos y actuales en las ciudades, como el aumento de la temperatura urbana, las inundaciones, la contaminación del aire, agua y suelo. Estas problemáticas degradan los ecosistemas naturales y aumentan los riesgos para la salud de los seres vivos urbanos. Frente a estos desafíos y los crecientes riesgos asociados al cambio climático, la expansión de los espacios verdes públicos se presenta como una estrategia clave de adaptación y mitigación para fortalecer la resiliencia urbana.

Estos espacios ofrecen valiosos beneficios ecosistémicos, como la regulación del microclima local, la reducción del riesgo de inundaciones, la disminución de contaminantes y el fomento de la biodiversidad urbana.

Uno de los principales beneficios de los espacios verdes es su capacidad para regular el microclima local. La vegetación actúa como un regulador natural de la temperatura, principalmente a través de dos mecanismos: la evapotranspiración y la provisión de sombra. En primer lugar, la vegetación y las plantas absorben agua del suelo y la evaporan lentamente a través de sus hojas, lo que reduce la temperatura del aire circundante en un proceso conocido como evapotranspiración. En segundo lugar, la vegetación proporciona sombra, absorbiendo la

radiación solar y evitando que las superficies impermeables, como el asfalto y el concreto, retengan el calor. Este efecto es particularmente importante en áreas urbanas, donde la predominancia de materiales impermeables contribuye a la formación de islas de calor<sup>13</sup> (Akbari, H., Pomerantz, M., & Taha, H., 2001). Los árboles son especialmente eficaces en la regulación térmica, ya que su gran superficie foliar aumenta la capacidad de enfriar el aire y proporcionar sombra, en comparación con arbustos y/o hierbas.

De esta manera, las áreas verdes en las ciudades constituyen un elemento fundamental que interrumpe la continuidad de la masa construida, contribuyendo a mitigar los efectos de las islas de calor urbana, mejorar la calidad ambiental, reducir la demanda energética para enfriamiento y disminuir la vulnerabilidad ambiental y social frente al cambio climático.

Si bien los grandes espacios verdes son deseables, su implementación no siempre es viable en todas las ciudades. No obstante, la infraestructura verde a pequeña escala, tanto pública como privada, desempeña un rol crucial en la regulación microclimática en entornos urbanos densos. Jardines, plazas pequeñas y corredores verdes actúan como parches verdes<sup>14</sup> que contribuyen a mitigar el calor urbano y mejoran las condiciones ambientales locales, especialmente en áreas residenciales (Ossola., 2021).

Los espacios verdes también desempeñan un papel crucial en la gestión del agua y en la reducción del riesgo de inundaciones. Tanto árboles como plantas de menor tamaño actúan como esponjas naturales, absorbiendo el exceso de agua de lluvia y permitiendo que esta se infiltre en el suelo en lugar de escurrir hacia las calles. Esto ayuda a reducir la presión sobre los sistemas de drenaje y minimiza el riesgo de inundaciones urbanas (Berland, 2017).

Además, los espacios verdes contribuyen a la mejora de la calidad del aire al reducir la concentración de contaminantes. Los árboles y las plantas absorben dióxido de carbono, liberan

---

<sup>13</sup> El efecto Isla de Calor Urbano (ICU) ocurre cuando las ciudades tienen temperaturas más altas que las zonas rurales debido a la disminución de vegetación y a la absorción de calor por superficies impermeables. Además, otras fuentes de calor antropogénico como la industria, los automóviles y el uso de aire acondicionado pueden intensificar este fenómeno.

<sup>14</sup>El Código Urbanístico de CABA define "parche urbano" como áreas verdes con condiciones ambientales homogéneas (jardines, plazas, baldíos, techos verdes). La interacción entre estos parches y los conectores verdes forma una red ecológica a diversas escalas (edificio, manzana, barrio), favoreciendo la biodiversidad mediante la conexión de flora y fauna.

oxígeno y filtran partículas contaminantes como el polvo. La mayor parte de la filtración ocurre dentro de un radio de 30 metros del árbol, por lo que se necesitan más árboles en las ciudades, especialmente en los barrios de bajos ingresos cercanos a autopistas y a fábricas (The Nature Conservancy, 2025).

Asimismo, los espacios verdes son esenciales para fomentar la biodiversidad urbana, actuando como refugios para distintas especies de flora y fauna y garantizando la continuidad del tejido vivo. Esta diversidad biológica es crucial para mantener un equilibrio ecológico saludable en las ciudades, contribuyendo a la resiliencia del ecosistema urbano. Un ejemplo de esto es el Jardín Educativo de Plantas Nativas y Refugio de Biodiversidad Solnaturi, ubicado en el barrio de Monte Castro (CABA), que demuestra cómo incluso pequeños espacios verdes —en este caso, de tan solo 160 m<sup>2</sup>— pueden aportar significativamente a la biodiversidad urbana. Este tipo de intervenciones contribuyen a la conformación de corredores biológicos al funcionar como puntos de parada, alimentación y reproducción para distintas especies dentro del entorno urbano (Furman, 2016).

## Beneficios para la salud

Estudios recientes también han vinculado la presencia de espacios verdes en las ciudades con un efecto beneficioso sobre diversas dimensiones de la salud al contribuir a la salud física y mental de los habitantes. Incluso se los asocia a la reducción del riesgo de mortalidad de quienes viven cerca de ellos (Agache et al., 2024; Villeneuve et al., 2012; Nieuwenhuijsen et al., 2018).

En términos de salud física, contribuyen a disminuir enfermedades respiratorias, fortalecer el sistema inmunológico y reducir el riesgo de enfermedades relacionadas con el calor. También previenen enfermedades crónicas como la obesidad, la diabetes y las enfermedades cardíacas. En el ámbito de la salud mental, ayudan a reducir el estrés y la ansiedad, aumentan el bienestar emocional y favorecen el equilibrio psicológico.

### Beneficios físicos

Los espacios verdes contribuyen a disminuir las enfermedades respiratorias al mejorar la calidad del aire, reduciendo la exposición de los ciudadanos a contaminantes y partículas

nocivas. La presencia de espacio verde en los vecindarios no solo disminuye los problemas respiratorios y cardiovasculares, sino que está asociado a un menor riesgo de mortalidad (las tasas de mortalidad fueron un 7% y 6% más bajas para las personas que vivían cerca de áreas verdes). Estos beneficios para la salud se mantuvieron incluso al controlar la exposición a la contaminación del aire, lo que sugiere que los efectos positivos de los espacios verdes no dependen únicamente de la calidad del aire en el área (Bauwelinck et al, 2021). La exposición a entornos naturales, a través de la inhalación de sustancias naturales presentes en los espacios verdes, ha demostrado fortalecer el sistema inmunológico, promoviendo efectos beneficiosos como la reducción de la inflamación, la mejora de las respuestas anti-alérgicas y anti-asmáticas, y el aumento de la actividad de células NK (natural killer), que ayuda a proteger a los habitantes urbanos de diversas enfermedades. Aunque persisten preguntas sobre la magnitud de los efectos, la duración de la exposición y la influencia de diferentes tipos de vegetación, los beneficios de la exposición a los espacios verdes son claros (Andersen, Corazon & Stigsdotter, 2021).

Además, los espacios verdes desempeñan un papel fundamental en la prevención de enfermedades relacionadas con el calor, dado que moderan las altas temperaturas urbanas y proporcionan sombra, reduciendo el riesgo de enfermedades cardiovasculares y golpes de calor. Por ello, muchas ciudades utilizan los espacios verdes como refugios climáticos<sup>15</sup>, ofreciendo a los vecinos un lugar donde puedan refrescarse y resguardarse de las temperaturas extremas. Asimismo, estos espacios ayudan a mitigar las Islas de Calor, fenómeno asociado al aumento de enfermedades transmitidas por vectores como el dengue, entre otros (Zimmermann et al., 2016).

Finalmente, es fundamental destacar que la presencia de espacios verdes juega un papel crucial en la prevención de enfermedades crónicas, como la obesidad, la diabetes y las enfermedades cardíacas, al ofrecer un entorno propicio para la actividad física (ONU, 2017). Estos espacios fomentan un estilo de vida activo, reduciendo el sedentarismo y contribuyen a la disminución de las enfermedades asociadas con la inactividad (Giambiagi & García, 2022)

---

<sup>15</sup> Red de Refugios Climáticos de la Ciudad de Buenos Aires | Buenos Aires Ciudad - Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En: <https://buenosaires.gob.ar/adaptacion/red-de-refugios-climaticos-de-la-ciudad-de-buenos-aires>

## Beneficios mentales

En cuanto a la salud mental, los espacios verdes desempeñan un papel crucial en la reducción del estrés y la ansiedad. El contacto con la naturaleza, incluyendo paisajes y sonidos naturales en las ciudades, ha demostrado ser efectivo para reducir los niveles de cortisol, la hormona asociada al estrés, promoviendo así el bienestar emocional y ayudando a las personas a mantener un equilibrio psicológico (Ulrich Et al.1989, Ulrich, 1981). Además, estos espacios reducen la contaminación acústica, creando espacios tranquilos que favorecen la salud mental. La disminución del ruido del tráfico vial mediante estrategias naturales se explica, en gran medida, por la combinación de efectos como el suelo forestal, la dispersión acústica, el apantallamiento y la absorción proporcionada por los troncos de los árboles. Incluso cinturones de árboles relativamente estrechos (de aproximadamente 15 metros de ancho), junto con soluciones como montículos de tierra, suelos porosos (como pastizales de baja resistencia al flujo), techos verdes y fachadas vegetadas, han demostrado ser eficaces en la reducción del ruido en contextos urbanos densos donde las áreas verdes son limitadas. Aunque los setos y los arbustos tienen una capacidad limitada para reducir físicamente el ruido, su presencia puede generar efectos psicoacústicos positivos al mejorar la percepción del entorno sonoro (Van Renterghem et al., 2015).

Los espacios verdes también desempeñan un papel crucial como refugios en contextos de crisis, contribuyendo significativamente al bienestar general. Durante el confinamiento ocasionado por la pandemia de COVID-19, se convirtieron en los únicos espacios autorizados para realizar actividad física, socializar de forma segura y mantener un vínculo con la naturaleza, brindando alivio frente al aislamiento y promoviendo la salud integral.

## Beneficios sociales

En el contexto urbano, los espacios verdes públicos desempeñan un papel fundamental en la vida social de los ciudadanos. Estos espacios están concebidos para fomentar el encuentro, el intercambio, la manifestación pública y la interacción comunitaria. Los espacios verdes públicos ofrecen diversos beneficios sociales, entre ellos la promoción de la cohesión comunitaria, el fortalecimiento de la identidad colectiva y el fomento de la inclusión social. Además, contribuyen a la creación de barrios más dinámicos y atractivos, optimizan la

funcionalidad urbana, fomentan una cultura ambiental y estimulan la participación activa de la ciudadanía en los procesos de toma de decisiones.

A pesar de la “artificialización del medio natural” (Iñiqui Ábalos, 2005), los parques metropolitanos actúan como escenarios comunitarios que mejoran las interacciones sociales, promueven expresiones socioculturales y fortalecen la cohesión social (Saez Reale & Nacke, 2021). En este sentido, los espacios verdes públicos deben estar diseñados para invitar a la permanencia y el disfrute de toda la población, ofreciendo de manera gratuita una amplia gama de equipamientos deportivos, lúdicos, recreativos, educativos y sociales. Asimismo, estos espacios pueden albergar actividades culturales y folklóricas que refuerzan la identidad colectiva, el sentido de pertenencia y fomentan el encuentro entre diferentes grupos sociales (Kabisch, Qureshi, & Haase, 2015).

Esta diversidad de actividades y equipamientos no solo atrae visitantes, sino que al mantenerse accesibles, sin restricciones de horarios, distancias, cobertura de transporte público o diseño excluyente, generan una dinámica positiva en el entorno. La presencia constante y variada de usuarios evita que estos espacios se conviertan en lugares desolados y deteriorados. De este modo, se fomenta su uso activo, promoviendo la conectividad social, la diversidad y contribuyen a la creación de barrios más dinámicos y atractivos.

Este aspecto resulta especialmente significativo en barrios informales, donde el espacio público puede suplir las carencias de viviendas, actuando como un proyecto social clave para recomponer o fortalecer el tejido social (Gehl, 2010) e integrar el barrio a la ciudad, mejorando la calidad de vida e invirtiendo en el futuro de las poblaciones más vulnerables.

La recuperación de espacios verdes urbanos es clave para reducir desigualdades, al abordar problemas como la falta de identidad, la escasez de espacios públicos y la alta densidad urbana. Un ejemplo de ello es el Programa Recuperación de Barrios – Quiero Mi Barrio (PQMB)<sup>16</sup> del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, lanzado en el año 2000, que busca mejorar la calidad de vida de los habitantes de barrios afectados por el deterioro urbano, la segregación y

---

<sup>16</sup> Ministerio de Desarrollo Social y Familia [MDSF]. (2019). Metodología para la evaluación de carteras de inversión del Programa Recuperación de Barrios – Quiero Mi Barrio. División Evaluación Social de Inversiones. En: <https://sni.gob.cl/storage/docs/Metodolog%C3%ADa%20PQMB.pdf>

la vulnerabilidad social. A través de un proceso participativo, este programa se enfoca en el mejoramiento y/o dotación de entornos barriales, equipamiento comunitario y espacios públicos verdes. *“Esta iniciativa nace desde los anhelos y sueños de los vecinos y vecinas de vivir en un barrio más amable e integrado a su ciudad, favoreciendo la equidad urbana y combatiendo la segregación socioespacial”* (MINVU, 2019).

Por otra parte, mantener un equilibrio adecuado entre áreas edificadas y espacios públicos verdes optimiza la funcionalidad de la ciudad. Esto enriquece la experiencia urbana al preservar la biodiversidad, proporcionar espacios abiertos para la interacción comunitaria y fortalecer la identidad y legibilidad del paisaje urbano. Según Lynch (1960), esto último resulta especialmente relevante en contextos urbanos complejos y de gran tamaño, donde la percepción y los recuerdos de los habitantes juegan un papel fundamental.

La yuxtaposición de espacios construidos y abiertos en la trama urbana crea contrastes y transiciones visuales que son reconocibles y valorados por los residentes, creando una estructura espacial clara que facilita la orientación y circulación dentro de la ciudad. Estos escenarios físicos vividos e integrados cumplen una función social al generar una imagen espacial clara que proporciona la base para símbolos y recuerdos colectivos, fortaleciendo así el sentido de pertenencia e identidad urbana. En conjunto, una integración efectiva de los espacios verdes no solo contribuye a una imagen urbana cohesiva, sino que también mejora la funcionalidad de la ciudad.

Como señala Gorelik (2001), la grilla y el parque no son opuestos, sino elementos complementarios en la configuración del espacio público metropolitano. La grilla representa una estructura artificial que homogeniza y despersonaliza el espacio, fomentando el anonimato y la falta de cohesión comunitaria, mientras que el parque reintroduce la naturaleza, el civismo y el sentido de comunidad en la ciudad. Así, ambos elementos colaboran en la estructuración y dotación de sentido al espacio urbano. La grilla representa la racionalidad económica y la dominación del mercado sobre el territorio, mientras que el parque actúa como un instrumento de reforma social, cultural y urbana. Este último contrarresta los efectos negativos de la grilla, revitalizando el entorno urbano, fomentando el bienestar común sobre el privado y contribuyendo a una ciudad más armónica social y ambientalmente.

Asimismo, los espacios verdes públicos juegan un papel crucial en la construcción de una cultura ambiental urbana. La recuperación de paisajes autóctonos y la preservación de la biodiversidad local refuerzan esta valoración, haciendo que las ciudades no solo sean más sostenibles, sino también más conectadas con su entorno natural y su herencia ecológica (FARN, 2019). Involucrar a las comunidades locales en iniciativas de conservación de la biodiversidad a través de la educación ambiental y los procesos participativos de toma de decisiones cultiva un sentido de corresponsabilidad, capacitando a los residentes para contribuir activamente a los esfuerzos de ecologización urbana (BID, 2024).

Sensibilizar y educar tanto a los actores gubernamentales como a la población es fundamental para generar un cambio de abajo hacia arriba o “bottom-up”. Este enfoque empodera a los ciudadanos para exigir acciones a las autoridades locales, superando uno de los principales obstáculos para el financiamiento de soluciones basadas en la naturaleza: el desconocimiento sobre su implementación y los beneficios que aportan (Castro Lancharro, 2017). Integrar consideraciones de biodiversidad, clima, costos económicos y sostenibilidad en la planificación urbana fomenta un comportamiento más respetuoso con el medio ambiente y las economías locales, reduciendo los gastos de mantenimiento y promoviendo prácticas sostenibles.

## Beneficios económicos

Los espacios verdes públicos no sólo aportan ventajas ambientales, estéticas y recreativas, sino que también generan importantes beneficios económicos, tanto para los individuos como para el Estado.

Para los individuos, los potenciales beneficios incluyen el desarrollo de la economía local, el aumento del valor de las propiedades y terrenos —tal como lo demuestran estudios basados en modelos de precios hedónicos—, la disminución del gasto en actividades recreativas, la reducción de costos médicos, la disminución en consumo energético y la reducción de costos frente a riesgos de catástrofes naturales. Para el Estado, los beneficios económicos abarcan un mayor ingreso por recaudación tributaria y una reducción de gastos asociados a la mitigación de catástrofes naturales. Además, los espacios verdes pueden contribuir al financiamiento de proyectos urbanos, promoviendo un equilibrio ecológico que favorezca la sostenibilidad ambiental a largo plazo.

## Beneficios individuales

Los espacios verdes públicos bien diseñados, que incluyen equipamientos y actividades para el disfrute de diversos usuarios, tienen el potencial de incrementar significativamente el atractivo y la funcionalidad del barrio (Jacobs, 1961). Su presencia fomenta la afluencia de residentes y visitantes, quienes suelen consumir bienes y servicios en negocios cercanos, como cafeterías, restaurantes y tiendas. Al potenciar las actividades comerciales en sus alrededores, contribuyen a desarrollar la economía local. A su vez, estos espacios funcionan como escenarios ideales para ferias, mercados y eventos comunitarios, que estimulan aún más el comercio y el consumo, generando un círculo virtuoso de crecimiento económico en la zona (Loza & Richman, 2011).

Además, los espacios verdes públicos generan un impacto conocido como "valor hedónico" (O'Sullivan, 2009; O'Flaherty, 2005), el cual evidencia cómo la proximidad a un parque aumenta el valor de las propiedades y terrenos, manteniendo constantes otras condiciones (Harnik, 2009; Bolitzer & Netusil, 2000; Espey & Owusu-Edusei, 2001). Dicho valor se ve influenciado principalmente por dos factores: la proximidad al parque y la calidad del mismo, que incluye su tamaño y programa.

Según un estudio de impacto realizado por Bolitzer & Netusil (2000), en la ciudad de Portland, Oregón (Estados Unidos), las propiedades ubicadas a menos de 457 metros (1.500 pies) de un parque se venden por un 6,5% más de valor que aquellas situadas a mayor distancia. Este efecto es especialmente notable en los parques pequeños de barrio, donde las viviendas dentro del mismo radio alcanzan un aumento del 8,5 % en comparación con las más alejadas. Esto subraya la relevancia de los parques vecinales pequeños como elementos clave en la valorización inmobiliaria urbana.

Los parques urbanos ofrecen "usos directos" a través de actividades deportivas, recreativas, educativas, culturales y sociales de acceso gratuito. Los economistas pueden estimar su valor comparando el costo de experiencias similares en el mercado privado. En ausencia de parques, el gasto que los residentes tendrían que pagar en instalaciones comerciales se traduce en un ahorro directo para la población (Harnik, 2009).

Otro ejemplo significativo es el ahorro en costos de salud asociado tanto a los beneficios ecosistémicos que brindan los espacios verdes como a su capacidad para promover un estilo de vida activo y saludable. En relación con los primeros, como se mencionó anteriormente, los espacios verdes contribuyen a mejorar la calidad del aire, mitigar el efecto de isla de calor y reducir los niveles de contaminación, todos ellos factores clave en la prevención de enfermedades. Esta función preventiva se traduce en un ahorro concreto para los sistemas de salud. *“Solo en Europa, por ejemplo, se producen 400.000 muertes prematuras por año a causa de la contaminación atmosférica, lo que conlleva un costo de entre 330.000 millones y 940.000 millones de euros.”*<sup>17</sup>.

En paralelo, los espacios verdes públicos accesibles, diseñados para caminar, andar en bicicleta, jugar y realizar actividades físicas al aire libre, resultan fundamentales para fomentar hábitos saludables en la población, que también reducen la carga sobre los sistemas de salud. En este sentido, investigadores como Richard Louv han señalado que las nuevas generaciones de niños sufren un "trastorno por déficit de naturaleza", una metáfora que refleja los costos de la alienación de la naturaleza por la pérdida de entornos naturales en los vecindarios y ciudades, el acceso restringido a parques y reservas naturales en ciertos horarios y locaciones específicas, y la percepción de inseguridad de los padres en estos espacios. Esta desconexión con la naturaleza contribuye a una sociedad menos comprometida con la protección de los entornos naturales y más propensa a enfermedades no transmisibles y a la inactividad física, que según la OMS (2015) es responsable de 3,2 millones de muertes anuales. En este sentido, las inversiones en parques urbanos y áreas verdes representan una estrategia eficaz y económica probada para mejorar la salud pública.

Los individuos también podrían beneficiarse de la reducción en consumo energético, dado que los árboles ubicados estratégicamente alrededor de los edificios pueden reducir hasta un 30% la necesidad de aire acondicionado y ahorrar entre un 20% y un 50% en calefacción (CAF, 2022). Este efecto no solo contribuye a la sostenibilidad ambiental al disminuir la demanda de recursos energéticos, sino que también reduce los costos de energía para los residentes, lo cual

---

<sup>17</sup> Naciones Unidas (2021). Los espacios verdes: un recurso indispensable para lograr una salud sostenible en las zonas urbanas. Crónica ONU. En: <https://www.un.org/es/chronicle/article/los-espacios-verdes-un-recurso-indispensable-para-lograr-una-salud-sostenible-en-las-zonas-urbanas>

es fundamental dado que el costo de la energía afecta de manera desigual a los hogares según sus ingresos y la variabilidad climática. A su vez, la reducción del consumo permitiría ajustar tarifas y disminuir el volumen de subsidios destinados a la energía eléctrica. Este enfoque puede complementarse con una segmentación de los consumidores según su nivel socioeconómico, de modo que los subsidios se orienten a los sectores más vulnerables, reduciendo progresivamente las subvenciones a los hogares de mayores ingresos.

Finalmente, es relevante pensar en los espacios públicos verdes como infraestructuras capaces de mitigar y reducir la exposición de las ciudades frente a los eventos climáticos futuros y a los efectos del cambio climático, disminuyendo los riesgos y los costos ante estas amenazas.

### Beneficios estatales

La inversión pública en espacios verdes incrementa el valor económico de las propiedades y terrenos cercanos (Nicholls, 2000), permitiendo a los gobiernos locales recuperar parte de las plusvalías inmobiliarias a través de impuestos, contribuciones y otros mecanismos fiscales. Esto, a su vez, incrementa la recaudación tributaria, que puede convertirse en una fuente de financiamiento crucial para el presupuesto municipal, facilitando el control sobre los usos del suelo y la financiación de nueva infraestructura urbana, como la provisión de nueva infraestructura verde u otras iniciativas de interés público.

De esta manera, se cumple el principio de que la acción pública debe generar beneficios públicos, impulsando un desarrollo urbano más equilibrado y sostenible. Cuanto más éxito logre una ciudad en suministrar bienes públicos adecuados, mayor será su base impositiva y, por lo tanto, su capacidad de proporcionar más bienes públicos (Smolka & Amborski, 2003).

En línea con esta lógica, la inversión en infraestructura verde-azul no solo fomenta este ciclo virtuoso, sino que también genera un incremento más significativo, estable y duradero en el valor de la tierra, en comparación con la infraestructura gris tradicional. Este enfoque holístico para el desarrollo urbano permite que el aumento en el valor del suelo se aproveche para expandir proyectos existentes o financiar nuevas iniciativas de infraestructura verde-azul, mejorando el entorno natural, la calidad de vida de los residentes y fortaleciendo la protección de las ciudades ante los desafíos climáticos (UN-Habitat, 2024).

Esto resulta sumamente importante ya que los mercados de tierras y viviendas a menudo no consideran adecuadamente los riesgos climáticos futuros, lo que lleva a respuestas inconsistentes ante la exposición a estas amenazas. Esta subvaloración de los riesgos genera problemas sistémicos para los municipios, que dependen de los impuestos inmobiliarios, y fomenta sesgos públicos respecto al cambio climático, reduciendo la disposición a invertir en medidas de adaptación. Como resultado, las ciudades quedan más vulnerables y mal preparadas para enfrentar eventos climáticos futuros, con posibles consecuencias sociales y económicas graves (UN-Habitat, 2024).

Por lo tanto, prevenir los altos costos de remediación, que suelen superar ampliamente los de una planificación proactiva y bien ejecutada (CAF, 2022), mediante espacios públicos verdes que actúen como herramientas de adaptación y mitigación del cambio climático, refuerza la resiliencia de las ciudades ante desafíos ambientales. A su vez, al capturar las plusvalías generadas por las inversiones en adaptación, los gobiernos locales pueden obtener recursos para financiar otras iniciativas clave que mitiguen los impactos del cambio climático, promuevan prácticas urbanas sostenibles y fortalezcan la resiliencia ante eventos climáticos extremos.

Los espacios verdes también tienen un impacto positivo en la sostenibilidad ambiental a largo plazo, dado que generan un ciclo positivo de revalorización económica y reinversión mediante el uso de herramientas de financiamiento basadas en el suelo (Land-Based Finance), como la captura de valor del suelo (Land Value Capture). Este mecanismo es esencial para enfrentar los desafíos de la rápida urbanización, la falta de infraestructura y el cambio climático, ya que proporciona una fuente de ingresos adicional para financiar proyectos urbanos que beneficien directamente a la comunidad a través del recupero por parte del sector público. De esta manera, juegan un rol clave al fomentar un desarrollo urbano más equitativo y sostenible, promoviendo un uso más eficiente de los recursos.

## 2.2. Plazas de bolsillo

Las "plazas de bolsillo", también conocidas como "pocket parks" o "plazas pequeñas", son espacios públicos abiertos de tamaño pequeño o mediano que transforman vacíos urbanos en espacios funcionales y activos. Estas plazas responden a las necesidades recreativas de la población residente inmediata, dentro de una distancia a pie de 400 metros o 5 minutos, con superficies que generalmente varían entre los 300 y 400 m<sup>2</sup> (UN-Habitat, 2018).

Este concepto tuvo sus primeras manifestaciones como movimiento social en algunas ciudades, con antecedentes en Ámsterdam luego de la Segunda Guerra Mundial, donde surgieron iniciativas para transformar vacíos urbanos en patios de juego y espacios recreativos (ver Imagen II en Anexo)<sup>18</sup>. Sin embargo, fue en Estados Unidos, durante la década de 1960, donde alcanzó mayor visibilidad y comenzó a expandirse a otras partes del mundo. Desde entonces, las plazas de bolsillo comenzaron a consolidarse como una estrategia efectiva y de bajo costo<sup>19</sup> para incrementar los metros cuadrados de espacio público en ciudades densamente pobladas, contribuyendo a mejorar tanto la calidad ambiental como el bienestar de las comunidades locales. En la actualidad, las plazas de bolsillo siguen siendo una respuesta clave frente al aumento de la densidad urbana, a la escasez de áreas verdes en entornos congestionados y a la oportunidad de revitalizar terrenos subutilizados, cuya permanencia contribuye al deterioro del entorno y a la inseguridad, teniendo en cuenta que dichos terrenos no suelen tener un uso alternativo previsto en el corto plazo.

---

<sup>18</sup> Aldo van Eyck, arquitecto y urbanista del periodo de la posguerra,, impulsó una nueva forma de habitar los vacíos urbanos al darles un uso cotidiano, diseñó más de 700 patios de juego entre 1947 y 1978. En: <https://dededodos.wordpress.com/wp-content/uploads/2009/07/parques-de-juego-aldo-van-eyck2.pdf>

<sup>19</sup> "Las plazas de bolsillo cuestan menos de la mitad que un espacio público tradicional y demoran menos de un cuarto de tiempo en su materialización." Banco Interamericano de Desarrollo (2020). Plazas de bolsillo: innovación urbana pública para la recuperación de vacíos urbanos. Blog Ciudades Sostenibles. En: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/plazas-de-bolsillo-innovacion-urbana-publica-para-la-recuperacion-de-vacios-urbanos/>

En este contexto, estos pequeños espacios verdes se insertan estratégicamente en zonas densamente urbanizadas, complementando la infraestructura existente, sin necesidad de realizar grandes transformaciones en la trama urbana ni alterar el funcionamiento cotidiano de la ciudad que los rodea. Aprovechan lotes baldíos, terrenos subutilizados o áreas de forma irregular dentro de la trama urbana consolidada, lo que hace que, en muchos casos, estén rodeados por edificaciones en tres de sus lados. La ventaja distintiva de los pocket parks radica principalmente en su capacidad para integrarse al tejido urbano en lugares donde un parque de mayor tamaño no sería viable (Harnik, 2009), sin interrumpir el flujo natural de la ciudad. En este sentido, Jane Jacobs (1992) señala: *"Pero no tiene sentido llevar parques a donde están las personas si en el proceso se eliminan las razones por las que las personas están allí y se sustituye todo por el parque. Este es uno de los errores fundamentales en el diseño de proyectos de vivienda y centros cívicos y culturales. Los parques de barrio no pueden sustituir de ninguna manera la diversidad abundante de la ciudad. Aquellos que tienen éxito nunca actúan como barreras o interrupciones para el intrincado funcionamiento de la ciudad a su alrededor. En lugar de eso, ayudan a unir las diversas funciones circundantes al proporcionarles una instalación conjunta agradable; en el proceso, agregan otro elemento apreciado a la diversidad y devuelven algo a su entorno, como lo hace Rittenhouse Square o cualquier otro buen parque."* Este enfoque resalta el valor de los parques de bolsillo, que lejos de interrumpir la dinámica urbana, se integran armónicamente al entorno, sumando valor tanto al barrio como a la comunidad.

A diferencia de los enfoques contemporáneos identificados por Ignasi de Solà-Morales<sup>20</sup>, que privilegian la escala masiva, la homogeneidad y la innovación como pilares de la arquitectura y el urbanismo, las plazas de bolsillo representan una alternativa más local y específica. De esta manera, estas tres tendencias se ven cuestionadas: por un lado, se distancian del concepto de "bigness", que enfoca los problemas metropolitanos en una escala masiva y fomenta la creación de grandes contenedores, infraestructuras y parques diseñados para el consumo masivo, convirtiéndolos en artefactos para una metrópolis interminable y dispersa. Además, se alejan del concepto de lo "genérico", que responde con soluciones estandarizadas, por lo específico,

---

<sup>20</sup> Solà Morales, Ignasi (2003) "Territorios". Editorial Gustavo Gili, Barcelona. Solà Morales, Ignasi (1995-2002) "Terrain vague". Editorial Gustavo Gili, Barcelona.

local y diverso. Finalmente, se oponen al "neovanguardismo" que impulsa la rápida producción de una nueva imagen urbana donde la novedad, la innovación y la producción se priorizan sobre la identidad y el contexto.

Frente a tales tendencias, las plazas pequeñas se destacan por su capacidad de establecer una conexión intencional con la historia y el patrimonio local. Estas plazas revitalizan entornos urbanos deteriorados, creando espacios públicos de alta calidad que se transforman en referentes comunitarios. Su diseño fomenta un sentido de pertenencia entre los vecinos, facilitando la interacción social y promoviendo tanto el esparcimiento como la recreación, al albergar eventos comunitarios, áreas de juegos para niños, un espacio confortable para reuniones vecinales que refuerzan el tejido social, entre otros.

Además de su impacto social, estos espacios embellecen el paisaje urbano y actúan como refugios ecológicos. En muchos casos, sus diseños incluyen elementos como una vegetación abundante que incrementa la cobertura arbórea, muros con enredaderas que funcionan como "césped vertical", e incluso pequeñas cascadas o fuentes de agua que ayudan a amortiguar el ruido del tráfico. Estos componentes favorecen una integración más armónica entre la naturaleza y el entorno urbano, elevando la calidad de vida en los barrios donde se insertan. Estos espacios, además, pueden cumplir funciones adicionales, como refugios climáticos<sup>21</sup> durante eventos meteorológicos extremos, como olas de calor. *"Debemos proporcionar instalaciones para la recreación, el descanso y la relajación que estén disponibles para todos los ciudadanos de todos los ámbitos de la vida. Debemos considerar al ciudadano urbano que desea su recreación dentro de la ciudad. Debemos, en particular, tener en cuenta la apremiante necesidad de las familias de bajos ingresos que viven en medio de la congestión, el ruido, la monotonía y la falta de color del asfalto y el ladrillo característicos de las áreas marginadas de nuestras ciudades. Aquí, obviamente, tenemos el mayor déficit de espacios verdes e instalaciones recreativas."*<sup>22</sup> De esta manera, estos espacios brindan acceso a pequeñas áreas

---

<sup>21</sup> En 2023, la Subsecretaría de Ambiente de CABA crea la Red de Refugios Climáticos, ofreciendo espacios con aire acondicionado o con sombra e infraestructura verde para que los vecinos se resguarden del calor. En: <https://buenosaires.gob.ar/adaptacion/red-de-refugios-climaticos-de-la-ciudad-de-buenos-aires>

<sup>22</sup> Weaver (1969). Recreational needs in urban areas. In W. N. Seymour (Ed.), *Small urban spaces: The philosophy, design, sociology, and politics of vest-pocket parks and other small urban open spaces* (p. 3). New York University Press.

naturales cercanas, aumentando las oportunidades de que los residentes urbanos interactúen con la naturaleza en su vida diaria. Las plazas de bolsillo no reemplazan a las plazas o parques tradicionales, sino que complementan la oferta existente de espacios verdes públicos de acceso libre y uso colectivo.

Diversas ciudades de la región han comenzado a implementar políticas específicas para promover este tipo de intervenciones. En Santiago de Chile, por ejemplo, el Gobierno Regional desarrolló una guía para la planificación e implementación de plazas públicas de bolsillo<sup>23</sup>. En Montevideo, se han impulsado estrategias vinculadas al urbanismo colaborativo y a la gestión de inmuebles vacantes con un enfoque ecológico<sup>24</sup>. En Argentina, la ciudad de Rosario (Santa Fe) fue una de las pioneras en la implementación de este tipo de intervenciones. La iniciativa surgió como respuesta a una condición urbana particular: aproximadamente el 20 % del suelo urbanizado de la ciudad se encontraba vacante, es decir, sin mejoras declaradas catastralmente. En este contexto, fueron implementadas durante 2018 las denominadas "Plazas de Bolsillo" (Ordenanza N° 7747/04), concebidas con múltiples funcionalidades como espacios verdes, playones de actividades deportivas y actividades comunitarias (huertas, ferias, muestras, reuniones y expresiones culturales)<sup>25</sup>. Por su parte, en la ciudad de Córdoba (Córdoba), el Barrio Alberdi inauguró su primera plaza de bolsillo de la ciudad<sup>26</sup>.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se destacan ciertas herramientas normativas orientadas a la creación de espacios verdes en áreas consolidadas, como la Ley N.º 6467, que establece el "Programa de Refuncionalización Temporal de Espacios Ociosos en CABA: Plazas

---

<sup>23</sup>Gobierno Regional Metropolitano de Santiago (2018). Guía de plazas públicas de bolsillo. En: <https://www.gobiernosantiago.cl/wp-content/uploads/2018/03/GUIA-PLAZAS-PUBLICAS-DE-BOLSILLO.pdf>

<sup>24</sup>Goñi Mazzitelli, A. (2021). Urbanismo colaborativo y transición ecológica en inmuebles vacantes de Montevideo. L'Ordinaire des Amériques, 227. En: <http://journals.openedition.org/orda/6609> - DOI: <https://doi.org/10.4000/orda.6609>

Destefani, L. (Ed.). (s.f.). Vacíos urbanos: Aportes a una política de gestión de inmuebles vacantes para Montevideo. En: [https://issuu.com/lauradestefani/docs/vac\\_os\\_urbanos\\_-\\_final](https://issuu.com/lauradestefani/docs/vac_os_urbanos_-_final)

<sup>25</sup> Municipalidad de Rosario (2004). Ordenanza N° 7747/2004: Programa para el Uso Social de Baldíos. En: <https://www.rosario.gob.ar/normativa/verArchivo?tipo=pdf&id=33088>

<sup>26</sup> Municipalidad de Córdoba. (2021, 5 de julio). Barrio Alberdi: un baldío se convirtió en la primera "Plaza de Bolsillo" de la ciudad. En: <https://cordoba.gob.ar/barrio-alberdi-un-baldio-se-convirtio-en-la-primera-plaza-de-bolsillo-de-la-ciudad/>

Pequeñas”, y las Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) incorporadas en el nuevo Código Urbanístico. Sin embargo, a pesar de la existencia de estos instrumentos normativos, aún no se han concretado intervenciones bajo su vigencia. En este contexto, el caso del barrio de Villa Santa Rita resulta especialmente ilustrativo: la movilización vecinal logró que un lote baldío fuera declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación<sup>27</sup>. Este antecedente adquiere relevancia en el desarrollo urbano contemporáneo, al evidenciar que la participación ciudadana puede ser determinante para que los instrumentos legales se activen y generen resultados concretos en el espacio urbano.

### “Una plaza para Villa Santa Rita”

El barrio de Villa Santa Rita, ubicado en la Comuna 11, está delimitado por las calles Miranda, Álvarez Jonte, Condarco, Avenida Gaona y Joaquín V. González. Limita con los barrios de Villa del Parque al norte, Villa General Mitre al este, Flores al sur, Floresta al sudoeste y Monte Castro al oeste.

Con una superficie de 2,15 km<sup>2</sup> y una población estimada en 33.325 habitantes según el censo de 2010, Villa Santa Rita presenta una densidad poblacional que lo ubica en un rango intermedio-alto dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Tabla III). El barrio conserva un carácter predominantemente residencial, con una tipología constructiva de baja y mediana altura. Sus corredores viales presentan una densa cobertura arbórea, con un coeficiente de 0,18 árboles por habitante (ver Imagen III en Anexo). Sin embargo, Villa Santa Rita se destacaba por ser el único barrio de la ciudad sin un espacio verde público (ver Imagen IV en Anexo).

Ante esta carencia, hace más de 30 años surgió el movimiento vecinal #UnaPlazaParaVillaSantaRita<sup>28</sup> (ver Imagen V en Anexo), impulsado por una comunidad de aproximadamente 35 mil personas que reclamaba la creación de un espacio verde con características y dimensiones equivalentes a los existentes en otros barrios porteños. El proyecto promovido por los vecinos contempla la generación de 5.700 m<sup>2</sup> de áreas verdes,

---

<sup>27</sup> En: [http://www.ciudadyderechos.org.ar/derechosbasicos\\_1.php?id=231&id2=265&id3=12393](http://www.ciudadyderechos.org.ar/derechosbasicos_1.php?id=231&id2=265&id3=12393)

<sup>28</sup> Instagram vecinal: <https://www.instagram.com/p/Cor3AxxOdQn/?hl=es-la>

como parte de un plan integral orientado a revertir el déficit de espacios públicos en un barrio históricamente relegado en ese aspecto (ver Imagen VI en Anexo).

En este marco, los vecinos presentaron el proyecto legislativo N.º 1616-P-2022 en la Legislatura de la Ciudad, el cual obtuvo estado parlamentario. El 23 de marzo de 2023, la Legislatura votó de manera unánime por la expropiación de un lote entre medianeras ubicado sobre la Av. Álvarez Jonte 3.222/3.224/3.232 (Nomenclatura Catastral: S: 079 - M: 145A - P: 004a) de 1.647,5 m<sup>2</sup>, con el objetivo de destinarlo a espacio verde público, de acceso libre y gratuito<sup>29</sup> (ver Imagen VII en Anexo).



Imagen: Fotografía tomada por el fotógrafo Lobo durante la jornada inaugural de la plaza.

El 14 de abril de 2025 fue la inauguración de la primera plaza del barrio. La propuesta de diseño surgió mediante un proceso participativo coordinado por el gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo un trabajo conjunto entre la comuna y las oficinas técnicas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano, la Dirección General de Antropología Urbana (DGANU, antes DGAUR) y la Dirección General de Proyectos de Arquitectura (DGPARA, antes DGPAR) (ver Imagen VIII en Anexo).

---

<sup>29</sup> Infobae. (2023, 23 de marzo). La Ciudad abrirá una plaza en Villa Santa Rita, el único barrio porteño que no tenía un espacio verde. En: <https://www.infobae.com/sociedad/2023/03/23/la-ciudad-abrira-una-plaza-en-villa-santa-rita-el-unico-barrio-porteno-que-no-tenia-un-espacio-verde/>

### 3. Marco normativo

#### 3.1. Programa de Refuncionalización Temporal de Espacios Ociosos en CABA: Plazas Pequeñas

El 11 de noviembre de 2021, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sancionó la Ley N.º 6467 (Expediente Electrónico N° 35304778-GCABA-DGALE/2021), la cual fue promulgada el 2 de diciembre de 2021. Esta ley establece el "Programa de Refuncionalización Temporal de Espacios Ociosos en CABA: Plazas Pequeñas"<sup>30</sup>, con 36 votos a favor, cuatro en contra y 14 abstenciones. La iniciativa fue presentada por el diputado Marcelo Guouman (UCR/Evolución) y contó con la coautoría de sus compañeros de bloque Inés Gorbea, Leandro Halperín, Juan Nosiglia, María Vischi y Manuela Thourte.

El objetivo principal de este programa es la refuncionalización temporal y voluntaria de terrenos baldíos, o en situación de abandono de propiedad privada, de manera transitoria, transformándolos en “plazas pequeñas”: espacios verdes recreativos de uso público y de encuentro, de libre acceso, y de carácter temporal. Los terrenos deberán destinarse exclusivamente a espacios verdes, con fines específicos como: a) Aumentar el número de espacios verdes y paseos; b) Crear áreas para el esparcimiento; c) Promover hábitos sustentables. Según el diputado Guouman, el proyecto busca "aportar una solución ante la falta de espacios para el esparcimiento y las actividades de carácter comunitario en algunas de las comunas, así como recuperar terrenos abandonados que hoy generan un problema de seguridad e insalubridad. Este proyecto integra lo público y lo privado con el claro objetivo de mejorar la calidad de vida de los porteños".

La selección de los inmuebles a refuncionalizar es dirigida por las Comunas, de acuerdo con el artículo 128 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Ley Orgánica de Comunas. Las propuestas seleccionadas finalmente son elevadas a la Autoridad de Aplicación

---

<sup>30</sup> Extraído de <https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/579106>

para su aprobación y posterior ejecución. Se dará prioridad a los terrenos baldíos de propiedad privada que presenten las siguientes características:

- a) estén libres de restricciones o gravámenes,
- b) se encuentren libres de toda ocupación.
- c) se encuentren libres de toda construcción.
- d) pertenezcan a comunas con menor cantidad de metros cuadrados de espacios verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o cuya ubicación estratégica resulte prioritaria para la Autoridad de Aplicación.

Los beneficiarios del programa deben acordar voluntariamente con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la cesión temporal y gratuita de su tenencia para uso y disfrute general de toda la ciudadanía por un período mínimo de 10 años. Cualquier renovación posterior de este plazo requerirá el dictamen favorable de la Autoridad de Aplicación y la firma de un nuevo contrato. A su vez, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tendrá derecho de preferencia para la compra de estos terrenos en caso de que el propietario decida venderlos inmediatamente después de que finalice la cesión.

Una vez finalizado dicho plazo, la restitución del predio se realizará en los términos contractuales acordados, y las mejoras introducidas en el mismo por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires podrán ser retiradas si son removibles; de lo contrario, quedarán en beneficio de la propiedad, sin derecho a reembolso. A su vez, los propietarios de los terrenos incluidos en el programa podrán acceder a beneficios adicionales conforme lo determine la Autoridad de Aplicación, que incluyen la exención en el pago de ABL e impuesto inmobiliario mientras el inmueble esté afectado al programa, el otorgamiento de planes especiales de pago y/o condonación de deuda hasta un máximo del 50% del monto adeudado y/o intereses por deudas con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en concepto de Tasa General de Inmuebles, y la condonación de multas y sanciones relacionadas con el incumplimiento de disposiciones sobre mantenimiento de baldíos, tapias, veredas y limpieza.

El enfoque del proyecto como estrategia sostenible para abordar la falta de espacios públicos verdes ha recibido críticas en relación con su alcance temporal y su efectividad a largo plazo. El principal cuestionamiento apunta a la dificultad de consolidar espacios verdes permanentes,

dado que la iniciativa contempla plazas de carácter transitorio con una fecha de caducidad <sup>31</sup>. En este contexto, una de las preocupaciones planteadas es que el Gobierno de la Ciudad podría considerar que estas zonas ya están adecuadamente provistas de espacios verdes, a pesar de tratarse de intervenciones temporales. Esto implicaría dar por resuelto un problema estructural sin una solución definitiva, posponiendo políticas más integrales y duraderas para abordar el déficit de espacio verde en la ciudad. Desde esta perspectiva, aunque la normativa establece la prioridad de compra por parte del Gobierno de la Ciudad en caso que el propietario decida vender el terreno inmediatamente después de finalizada la cesión, esta medida podría no ser suficiente para garantizar la prevención de procesos especulativos. La falta de precisión respecto al plazo temporal que abarca la expresión “inmediatamente después” introduce un margen de ambigüedad que permite a los propietarios conservar sus lotes en el programa esperando una revalorización al finalizar el convenio. En consecuencia, podrían demorar su venta hasta un momento más favorable del mercado, sin infringir formalmente la normativa, lo cual debilita uno de los mecanismos centrales previstos para limitar posibles usos especulativos. Asimismo, se cuestiona que la inversión pública destinada al diseño, equipamiento y mantenimiento de estos espacios podría perderse una vez finalizado el convenio, al no asegurarse la continuidad del uso público del terreno

Cabe señalar que la versión sancionada de la ley no incluye ciertas disposiciones presentes en el proyecto de ley<sup>32</sup> referidas a la publicación de información, la difusión del programa y su reglamentación en plazos determinados. Entre ellas, el artículo 28 del proyecto de ley disponía que la Autoridad de Aplicación debía publicar en un sitio web específico toda la información relevante sobre el programa y los predios seleccionados, en formato digital y de libre acceso; el artículo 29 preveía la realización de una campaña de difusión sobre el programa y los predios seleccionados; y, el artículo 30 establecía que la normativa debía ser reglamentada en un plazo de 180 días desde su promulgación.

---

<sup>31</sup> "Creemos que acá pueden querer hacer algo así, pero nosotros no queremos una plaza por diez años. El déficit de espacios verdes es permanente, no 'transitorio', señaló la integrante de "Una plaza para Santa Rita". <https://www.pagina12.com.ar/387384-caba-nuevo-reclamo-por-una-plaza-en-santa-rita>

<sup>32</sup> Extraído de <https://parlamentaria.legislatura.gob.ar/pages/expediente.aspx?id=112215>

### 3.2. Programa Áreas de Promoción de Espacios Verdes

El 12 de diciembre de 2024, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sancionó el nuevo Código Urbanístico<sup>33</sup> (Expediente Electrónico N° 2120-J-2024) con 31 votos a favor, 11 en contra y 18 abstenciones. El nuevo código quedó promulgado el 26 de diciembre de 2024 y entró en vigencia con su publicación en el Boletín Oficial. Entre sus modificaciones, incorpora el artículo 10.13, "*Fomento de la Calidad Urbana mediante Generación de Espacios Verdes*", al Título 10, "*Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística*", introducido por el artículo 97 de la Ley N° 6176 (BOCBA N° 7026).

El objetivo principal de este instrumento es mejorar las condiciones urbanas y ambientales de las Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) pertenecientes a los barrios de San Nicolás, Monserrat, Balvanera, San Telmo, Almagro y Santa Rita al reconvertir parcelas destinadas a estacionamientos y lotes baldíos en nuevos espacios verdes y/o parqueados de uso público.

De esta manera, las parcelas elegibles para la emisión de Capacidad Constructiva Adicional (CCA) bajo los términos del artículo 10.1 "Capacidad Constructiva Adicional" del Código Urbanístico son aquellas que estén y presenten las siguientes características:

- a) parcelas destinadas a estacionamiento de una sola planta, cubiertos o descubiertos, y/o de lotes baldíos.
- b) parcelas que se encuentren comprendidas dentro de los siguientes polígonos:
  - Polígono Microcentro: comprendido por las calles Perón, San Martín, Defensa, Chile, Tacuarí y Suipacha hasta Perón.
  - Polígono Balvanera: comprendido por Av. Córdoba, Av. Callao, Av. Rivadavia y Larrea hasta Av. Córdoba
  - Polígono Almagro: comprendido por Av. Estado de Israel, Av. Córdoba, Av. Medrano, Perón, Lambaré hasta Av. Estado de Israel
  - Polígono Boedo: comprendido por Av. San Juan, Castro Barros, Av. Juan de Garay y Av. La

---

<sup>33</sup> Extraído de [https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2025-02/cur-cuerpo-principal\\_0.pdf](https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2025-02/cur-cuerpo-principal_0.pdf)

Plata hasta Av. San Juan.

-Polígono Santa Rita: comprendido por la calle Condarco, Av. Gaona, Joaquín V. González y Av. Álvarez Jonte hasta Condarco.

-Polígono Barrio Montserrat/San Cristóbal: comprendido por la calle Combate de los Pozos, Av. Belgrano, Lima, Av. San Juan hasta Combate de los Pozos

c) parcelas con una superficie mínima de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>).

d) parcelas libres de edificación.

Se dará prioridad a los terrenos que presenten alguna de las siguientes características:

-Parcelas de esquina.

-Parcelas pasantes con al menos uno de sus frentes de quince (15) metros de ancho.

-Parcelas no pasantes con un frente mínimo de veintitrés (23) metros.

El proceso de inscripción y selección para el programa comienza con la presentación de la propuesta de cesión de dominio del Proyecto Emisor, la cual será evaluada por la Subsecretaría de Gestión Urbana, con la previa intervención de los organismos competentes en materia de planeamiento urbano, antropología urbana y mantenimiento urbano. La evaluación se realizará en función de indicadores urbanísticos, económicos y sociales, y podrá requerirse la participación de otros organismos. En caso de ser aceptada, se procederá a la suscripción de la escritura pública traslativa de dominio a favor del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires e iniciará el trámite de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (RPI). Dicha cesión debe hacerse mediante escritura pública y bajo las siguientes condiciones: libre de deudas, totalmente desocupado, sin edificaciones, libre de inquilinos, intrusos y/u ocupantes, con remediación ambiental finalizada cuando corresponda. Una vez finalizado este proceso, podrá emitirse el Certificado de Capacidad Constructiva Adicional - APEV.

Una vez formalizada la cesión de dominio, se podrá solicitar la inspección de obra para verificar el completamiento de la losa sobre la planta baja en la Parcela Receptora. El diseño y la construcción del espacio verde y/o parqueado será responsabilidad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Capacidad Constructiva Adicional (C.C.A.) generada corresponde a la capacidad constructiva de la parcela del Proyecto Emisor, de acuerdo con la tipología Entre Medianeras según la Unidad de Edificabilidad en la que se ubica la parcela emisora. Si el solicitante decide asumir la ejecución del espacio verde y/o parquizado de uso público, la C.C.A. generada por el Proyecto Emisor se multiplicará por un factor de 1.2. En este caso, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Inicio de obra: Para dar inicio a las obras en la Parcela Receptora, se debe haber suscrito el Acta de Inicio de Obras del Proyecto Emisor.
2. Recepción Provisoria de las obras: Se deberá entregar la recepción provisoria de las obras del Proyecto Emisor dentro de los doce (12) meses siguientes a su inicio. El Organismo Competente podrá modificar dicho plazo según el alcance de las obras y/o la superficie del Proyecto Emisor.
3. Cesión de dominio: La cesión de dominio deberá formalizarse dentro de los treinta (30) días corridos a partir de la suscripción del Acta de Recepción Definitiva del Proyecto Emisor.
4. Diseño y ejecución del proyecto: El proyecto del espacio verde y/o parquizado de uso público será diseñado por el Organismo Competente y ejecutado por el solicitante, con la aprobación del mismo.
5. Inspección de obra: Para solicitar la inspección de obra referente a la finalización de la última losa, mampostería con revoques, contrapisos y cielorrasos, dimensiones de los locales, vanos interiores y exteriores definidos, y la correspondencia de la obra con el plano registrado de la Parcela Receptora, se deberá presentar el Acta de Recepción Provisoria del Proyecto Emisor.

El enfoque del proyecto como estrategia sostenible para abordar la falta de espacios públicos verdes ha suscitado críticas. El principal cuestionamiento se basa en que, desde la perspectiva del Plan Urbano Ambiental, la propuesta podría eludir el cumplimiento de su artículo 9, que establece que es responsabilidad del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCBA) garantizar la provisión de espacios verdes en cantidad suficiente y adecuados a la densidad poblacional.

Desde esta mirada crítica, se advierte que el programa, en lugar de reforzar esta responsabilidad pública, traslada la decisión de generar nuevos espacios verdes a actores privados, lo cual

podría ir en detrimento del interés público y de las necesidades urbanas colectivas. Si bien las autoridades sostienen que las Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) no representan un cambio en la política de provisión, algunos vecinos expresan preocupación por el riesgo de que esta responsabilidad quede, en la práctica, en manos privadas<sup>34</sup>.

Otro eje del debate gira en torno a la posibilidad de que los desarrolladores accedan a un incremento en la Capacidad Constructiva Adicional (CCA) si asumen la ejecución de los espacios verdes, conforme lo estipula el artículo 97 del dictamen, bajo autorización del organismo competente. Algunos residentes señalan que esta disposición podría condicionar la calidad y equidad de los espacios resultantes, y reclaman que sea el GCBA quien conserve la potestad sobre su creación y ejecución, garantizando estándares adecuados y promoviendo instancias de diseño participativo con la comunidad<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> Extraído de [https://www.instagram.com/p/DDcX7QsON72/?hl=es&img\\_index=4](https://www.instagram.com/p/DDcX7QsON72/?hl=es&img_index=4)

<sup>35</sup> Extraído de [https://www.instagram.com/p/DDcX7QsON72/?hl=es&img\\_index=4](https://www.instagram.com/p/DDcX7QsON72/?hl=es&img_index=4)

## 4. Metodología de investigación

### 4.1. Datos utilizados

La muestra empleada para la realización de este trabajo está compuesta por parcelas con potencial de reconversión, identificadas en el Relevamiento de Usos del Suelo (RUS) elaborado por la Dirección General de Antropología Urbana, de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante el período 2022-2024. La base de datos incluye información geográfica detallada de cada parcela geolocalizada dentro del territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Cada registro contiene atributos como el ObjectID, identificación catastral (SMP), barrio, nombre de la calle, número de puerta, cantidad de pisos, código GPQ, año de relevamiento, geometría espacial y tipo de lote. Los tipos de parcelas relevados corresponden a lotes, edificios abandonados, garajes de uso comercial de una sola planta y estaciones de servicio.

A los fines de este estudio, se define como lote o baldío a toda parcela que, independientemente de contar con un tapial o cerramiento frontal destinado a restringir el acceso, se encuentra desocupada, carece de infraestructura o construcción registrada hasta el momento sobre su superficie, y no presenta un uso específico autorizado. El análisis incluye tanto terrenos de propiedad privada como aquellos pertenecientes al Gobierno de la Ciudad o de titularidad nacional. Asimismo, se considera edificio abandonado a toda construcción de uso residencial que se encuentra deshabitada y en su mayoría están tapiadas (incluye estructuras edilicias detenidas, comúnmente conocidas como “esqueletos urbanos”). Se entiende por garaje comercial a aquellas construcciones o infraestructuras destinadas al estacionamiento de vehículos bajo modalidad de pago, ya sea por estadía rotativa o alquiler mensual, y que no presentan desarrollo edilicio en altura. Por último, se denomina estación de servicio a la infraestructura comercial destinada a la compra-venta de combustibles, lubricantes y otros servicios vinculados principalmente al mantenimiento de vehículos automotores y a la atención de automovilistas (RUS, 2013; RUS, 2022).

Entre las principales limitaciones de este trabajo se encuentran, en primer lugar, las restricciones inherentes a la fuente de datos utilizada. Si bien el Relevamiento de Usos del

Suelo constituye una herramienta valiosa, puede no reflejar con exactitud la situación actual de las parcelas debido a posibles inconsistencias, omisiones o falta de actualización. En particular, los datos sobre la superficie construida de cada parcela se basan en un vuelo fotogramétrico realizado en 2017, lo que podría limitar la precisión del análisis y su capacidad para capturar cambios recientes.

A su vez, si bien este estudio define como lote baldío a aquellas parcelas desocupadas, sin infraestructura ni construcciones registradas, y sin un uso específico autorizado al momento del análisis, se identificaron casos que complejizan su clasificación. Algunas parcelas, por ejemplo, tienen carteles de obra antiguos correspondientes a proyectos que nunca se concretaron, mientras que otras muestran signos de intervención reciente o están en proceso de venta, lo que genera incertidumbre sobre su estado actual y uso futuro. Asimismo, resulta especialmente complejo determinar con certeza si un lote se encuentra efectivamente desocupado, dado que pueden existir situaciones de ocupación informal o la presencia de intrusos que no se encuentran registradas en las fuentes oficiales. Estas situaciones fácticas dificultan establecer con certeza el carácter de baldío de manera estricta ya que indicios —como carteles de obras no ejecutadas, signos de intervención reciente o procesos de venta— generan ambigüedad sobre el estado actual de las parcelas. A ello se suma la posibilidad de cambios recientes no registrados, como demoliciones o nuevas construcciones, ocurridos entre el momento del relevamiento y el análisis, que también podrían afectar la representatividad de la muestra considerada. Por este motivo, fue necesario complementar la información disponible con una inspección visual de los terrenos. Este procedimiento, si bien permitió afinar la muestra conforme a los criterios metodológicos definidos, introduce un componente de interpretación cualitativa que puede dar lugar a un sesgo de selección.

A su vez, la base de datos utilizada no incorpora información relativa al régimen jurídico vigente de las parcelas (ya sea de dominio público o privado), ni contempla eventuales afectaciones administrativas que condicionan su uso actual o futuro, como tampoco datos sobre deudas impositivas o sanciones en curso. Si bien estas variables no forman parte del análisis propuesto, su omisión constituye una limitación significativa, ya que podrían incidir tanto en la precisión de los resultados como en la viabilidad efectiva de una eventual reconversión urbana.

Por último, resulta relevante mencionar que el trabajo utiliza bases de datos provenientes de fuentes públicas tales como el portal de datos abiertos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires (<https://data.buenosaires.gob.ar/dataset>), el proyecto OpenStreetMap (<https://www.openstreetmap.org>) y el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) ([indec.gob.ar](https://indec.gob.ar)). En este último caso, se utilizaron los datos correspondientes al Censo 2010, dado que al momento del análisis no se encontraban disponibles los resultados del Censo 2022 a nivel de radio censal, necesarios para el análisis propuesto.

## 4.2. Análisis de datos

Esta sección presenta el procedimiento analítico desarrollado para identificar parcelas con potencial de reconversión en plazas de bolsillo y estimar su posible incidencia en la accesibilidad al espacio público verde en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El análisis se llevó adelante utilizando el lenguaje de programación R (RStudio) e integró información proveniente de diversas fuentes oficiales, citadas en el apartado anterior. Con el objetivo de evaluar el aporte que podrían tener estas intervenciones en la equidad territorial del acceso al espacio verde, el proceso analítico se estructuró en tres etapas complementarias:

1. Selección de parcelas aptas para plazas de bolsillo: Construcción de la base de parcelas con potencial de reconversión según el RUS 2022-2024 y otras fuentes complementarias. Aplicación de filtros y criterios específicos de los marcos normativos elegidos para delimitar el conjunto de parcelas con características compatibles. Determinación del conjunto resultante.
2. Análisis de la accesibilidad actual al espacio público verde: Adecuación de la base de datos de espacios verdes del GCBA y estimación de la dotación existente de espacio público verde accesible. Cálculo de superficie verde accesible per cápita caminando, considerando únicamente los espacios actualmente disponibles.
3. Análisis de la accesibilidad potencial con la incorporación de plazas de bolsillo: Repetición del análisis anterior incorporando las nuevas plazas de bolsillo seleccionadas. Nuevo análisis de la accesibilidad y distribución del espacio público verde.

#### 4.2.1. Selección de parcelas aptas para plazas de bolsillo

Con el objetivo de identificar y analizar las parcelas potencialmente elegibles para su transformación en plazas de bolsillo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires —según los criterios establecidos por la Ley N.º 6467 y por el régimen de Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V) contemplado en el nuevo Código Urbanístico—, a continuación se presenta el proceso de adecuación de la base de datos *Aptos Plaza Bolsillo RUS 2022-2024*. Dicha base está compuesta por parcelas con potencial de reconversión urbana, relevadas por la Dirección General de Antropología Urbana<sup>36</sup> durante el período 2022-2024, e incluye distintas tipologías identificadas como pasibles de transformación, tales como lotes, edificios abandonados, garajes comerciales de una planta y estaciones de servicio, ubicados dentro de los límites de la Ciudad.

Inicialmente, el proceso de armado y limpieza de la base de datos consistió en garantizar la unicidad de los registros y completar la falta de información de la base de datos. Este procedimiento, permitió evitar inconsistencias y recuperar información relevante para el análisis posterior. El cruce de datos se realizó con bases adicionales, como las bases *Superficies Existentes*, *Parcelas en Esquina* y *Parcelas Pasantes*, también elaboradas por la Dirección General de Antropología Urbana.

En primer lugar, se analizaron las 6.862 observaciones iniciales. A partir de la columna SMP (Sección-Manzana-Parcela), utilizada como clave única de cada parcela, se detectaron 158 registros duplicados. Para evitar un descarte apresurado, la base de registros duplicados se contrastó con las bases *Parcelas en Esquina* y *Parcelas Pasantes* mediante la columna SMP. Este cruce permitió identificar que la base contaba con 36 registros a preservar: 14 parcelas en esquina y 22 parcelas pasantes.

En segundo lugar, se completó la base de datos con el dataset *Superficies Existentes*, elaborado a partir del vuelo fotogramétrico de 2017, con el objetivo de incorporar información relativa a la superficie total, la superficie construida y el frente de las parcelas. Se identificó que 251 parcelas no contaban con datos en esta fuente, por lo que se procedió a calcular su superficie total a partir de la geometría disponible. Este mismo procedimiento se aplicó a las 36 parcelas

---

<sup>36</sup> Actualmente dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

incorporadas en la etapa anterior, que tampoco contaban con registros en dicho dataset. A pesar de que no se disponía de información sobre la superficie construida ni sobre las dimensiones de frente para estas 287 parcelas, se optó por incluirlas en el análisis general. No obstante, algunas de ellas podrían quedar excluidas en etapas posteriores al aplicar ciertos filtros específicos de los marcos normativos.

Una vez finalizado el proceso de depuración y adecuación de los datos, de las 6.862 observaciones iniciales únicamente se descartaron 148. De este modo, se obtuvo un total de 6.714 parcelas consideradas aptas para su reconversión, las cuales constituyen el conjunto sobre el cual se iniciará el análisis, según se indica en el Gráfico 1:

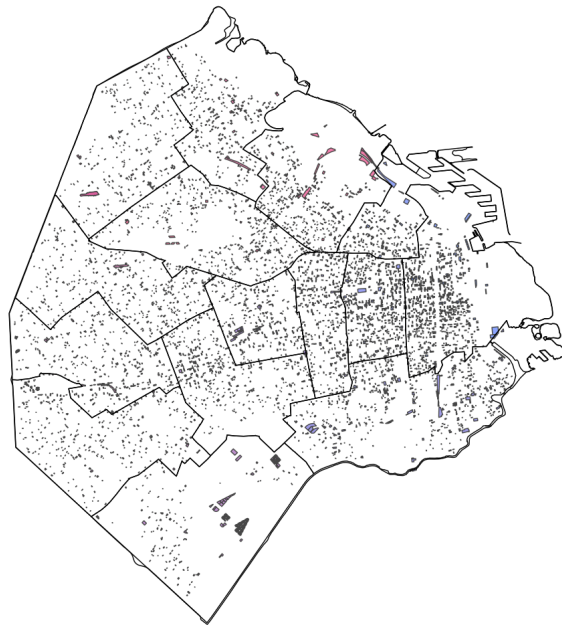


Gráfico 1: Parcelas aptas para reconversión en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

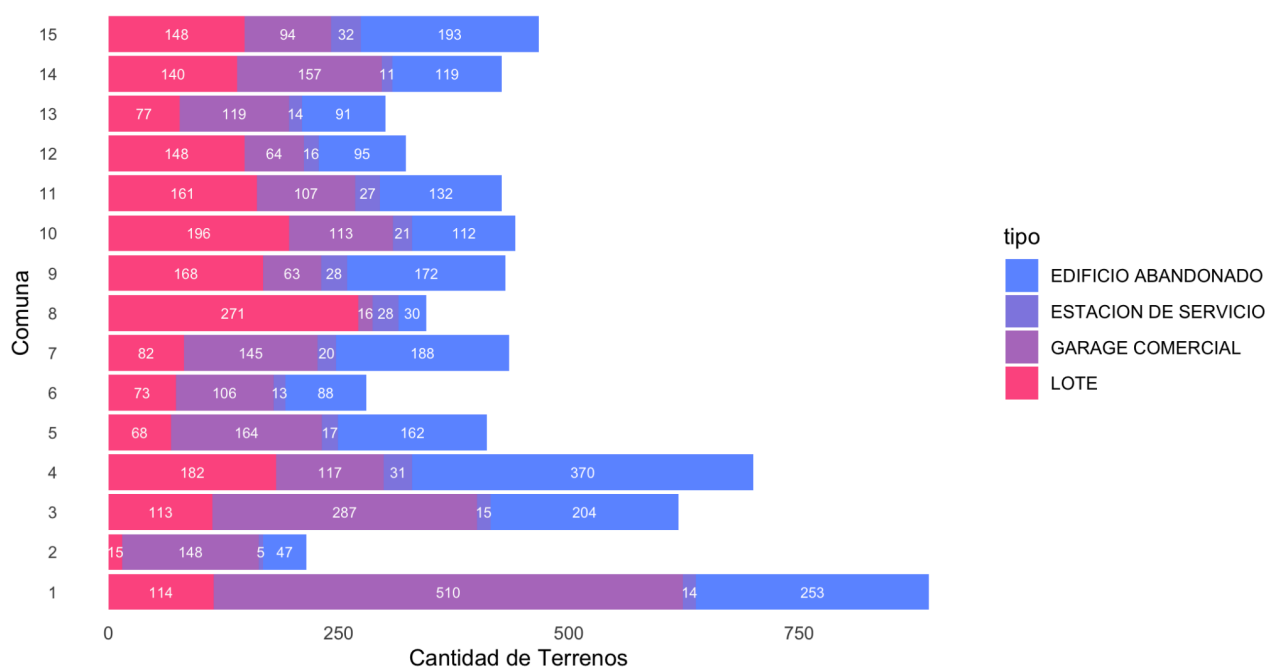


Gráfico 2: Distribución de parcelas, clasificadas por tipo y comuna de CABA.

Como se puede observar en el Gráfico 2, las comunas 1, 4 y 3 concentran la mayor cantidad de parcelas pasibles de transformación, mientras que comunas como la 2, 6 y 13 tienen una cantidad considerablemente menor. Esta distribución desigual puede responder tanto a las variaciones en el valor del suelo entre zonas como a los procesos históricos de transformación urbana que han caracterizado a cada comuna. A su vez, el análisis desagregado por tipo de parcela (Gráfico 2) permite identificar patrones específicos y contrastes significativos entre comunas.

Las comunas con mayor número de parcelas aptas para la reconversión —Comunas 1, 4 y 3— combinan centralidad estratégica con sectores degradados o en proceso de reconfiguración (ver Tabla I en Anexo). En el caso de la Comuna 1, se observa la mayor concentración de garajes comerciales (510), dato que puede explicarse por la elevada densidad de oficinas en la zona. A su vez, esta comuna presenta la segunda mayor cantidad de edificios abandonados (253), lo cual podría asociarse al vaciamiento de oficinas y locales comerciales tras la pandemia, un proceso que aún no se ha revertido completamente.

La Comuna 4, por su parte, concentra el mayor número de edificios abandonados (370), posiblemente como consecuencia del progresivo declive de su matriz industrial. Además, se

posiciona tercera en cantidad de lotes (174). En cuanto a la Comuna 3, observamos que presenta la segunda mayor concentración de garajes comerciales (287), luego de la Comuna 1.

En contraste, las comunas 2, 6 y 13 presentan valores de suelo más altos y estables, así como una fuerte presión del mercado inmobiliario<sup>37</sup>. Esto se traduce en una utilización intensiva del suelo disponible y en una menor prevalencia de vacancias o inmuebles obsoletos, que suelen ser rápidamente absorbidos por nuevos desarrollos. En estas comunas, el garaje comercial continúa siendo la tipología subutilizada más frecuente, aunque con valores absolutos mucho menores que en las comunas previamente analizadas.

A su vez, es relevante destacar que la Comuna 8 concentra la mayor cantidad de lotes baldíos (271), seguida por la Comuna 10 (196), la Comuna 4 (182) y la Comuna 9 (168). Las demás comunas se sitúan dentro de un rango intermedio, con excepción de la Comuna 2, que presenta el menor número de parcelas tipo lote (15). Este panorama evidencia una oportunidad latente en todas las comunas de la ciudad para la reconversión de terrenos subutilizados en espacios públicos.

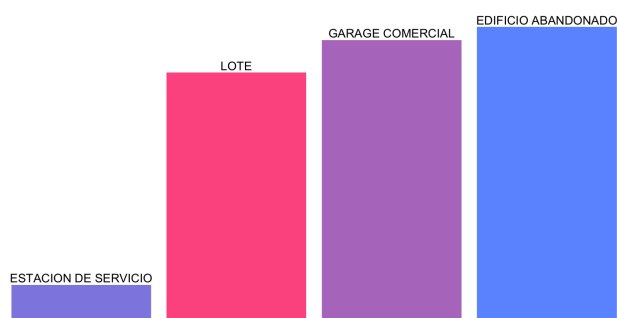


Gráfico 3: Tipologías identificadas como pasibles de transformación de CABA.

Como se observa en el Gráfico 3, los edificios abandonados, con 2.256 parcelas, constituyen la principal fuente de terrenos subutilizados en la ciudad. Sin embargo, su transformación en espacios públicos representa la opción más compleja debido a los altos costos asociados con los procesos de demolición y remediación del suelo.

En segundo lugar, se encuentran los garajes comerciales, con 2.210 parcelas disponibles. Aquellos de una sola planta presentan un alto potencial de reconversión, ya que suelen ubicarse

---

<sup>37</sup> ZonaProp (2025, febrero). Index CABA: Reporte mensual de precios de inmuebles en venta y alquiler. [https://www.zonaprop.com.ar/noticias/wp-content/uploads/2025/02/INDEX\\_CABA\\_REPORTE\\_2025-02.pdf](https://www.zonaprop.com.ar/noticias/wp-content/uploads/2025/02/INDEX_CABA_REPORTE_2025-02.pdf)

en áreas comerciales y su transformación en espacios públicos no implicaría elevados costos ni largos tiempos de obra.

Los lotes baldíos, con 1.956 parcelas, se destacan por su gran potencial para reconversión. Al carecer de un uso activo, a diferencia de los garajes comerciales, que aún generan rédito económico, su transformación en espacios públicos es más rápida y económica.

Por último, aunque las Estaciones de Servicio suman un número relativamente bajo de parcelas (292), su reconversión resulta atractiva debido a su ubicación estratégica en zonas de alta circulación, fácil acceso y una notable mixtura de usos, lo que podría maximizar su aprovechamiento como espacios públicos.

Si bien los distintos tipos de parcelas analizadas presentan un gran potencial de reconversión en espacios públicos verdes de escala barrial (ver Tabla I en Anexo), ese potencial se ve condicionado por los marcos normativos vigentes, que no contemplan de manera homogénea a todas las parcelas. Por lo tanto, resulta necesario identificar cuáles de estos terrenos subutilizados son efectivamente transformables bajo los instrumentos legales disponibles.

Con este objetivo, en la siguiente sección se estima el potencial de reconversión del suelo ocioso mediante la aplicación diferenciada de dos marcos normativos: (i) la Ley N° 6467 y (ii) el régimen de Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.). Para ello, se utilizará el dataset *Aptos Plaza Bolsillo RUS 2022-2024*, al cual se le aplicarán los filtros y criterios establecidos por cada normativa. Esto dará como resultado dos subconjuntos de parcelas compatibles, que luego serán unificados para cuantificar cuántos lotes resultan transformables bajo cada marco legal y estimar así la cantidad de plazas de bolsillo que podrían desarrollarse en cada caso.

#### i) Ley N° 6467

Las parcelas elegibles para integrarse al "Programa de Refuncionalización Temporal de Espacios Ociosos en CABA: Plazas Pequeñas", establecido por la Ley 6467, deben cumplir con ciertas condiciones específicas, entre ellas: encontrarse libres de ocupación y construcción, y ubicarse en comunas con menor dotación de metros cuadrados de espacios verdes por habitante, o bien en localizaciones consideradas estratégicas por la Autoridad de Aplicación. A estos requisitos establecidos en la normativa vigente, se suman en este análisis algunos criterios

adicionales contemplados en el proyecto de ley<sup>38</sup> que, si bien no fueron incorporados en la versión final de la ley aprobada, resultan pertinentes para orientar las decisiones de implementación. En particular, la consideración de parámetros como el tamaño mínimo del terreno (que garantiza la viabilidad funcional del espacio), la densidad poblacional del entorno (que permite priorizar áreas con mayor demanda de espacio público) y el grado de ocupación edilicia (que evita descartar parcelas con construcciones menores), con el objetivo de optimizar la identificación de terrenos con potencial para ser reconvertidos en espacios verdes de uso colectivo. Estos criterios favorecen intervenciones con mayor impacto urbano y contribuyen a una distribución más equitativa del espacio verde público.

A continuación, se detallan los filtros aplicados al dataset *Aptos Plaza Bolsillo RUS 2022–2024* para identificar aquellas parcelas que se ajustan a los requisitos mencionados:

1. Superficie mínima de parcela ( $\geq 100$  m<sup>2</sup>): Se seleccionaron únicamente las parcelas cuya superficie iguala o supera los 100 metros cuadrados. Como resultado, 188 terrenos quedaron excluidos del análisis por no alcanzar esta dimensión mínima.
2. Porcentaje de superficie construida: La ley contempla únicamente parcelas sin edificaciones. Al aplicar este criterio de forma estricta, se descartaban 5.504 terrenos, lo que reducía de manera considerable el universo de parcelas con potencial de reconversión. Este resultado evidenció la necesidad de revisar el enfoque adoptado. Por ello, se optó por retomar el criterio propuesto originalmente en el proyecto de ley, que excluye únicamente aquellas parcelas cuya superficie construida representa más del 10% de la superficie total. Este nuevo filtro implicó el descarte de 4.956 parcelas —entre ellas el 95% de las estaciones de servicio, el 90% de los edificios abandonados, el 82% de los garajes comerciales y el 58% de los lotes—, quedando 1570 parcelas.
3. Ubicación en comunas con déficit de espacios verdes: Dado que la normativa no especifica qué se entiende por “comunas con déficit de espacios verdes”, se adoptó como criterio considerar aquellas cuyo nivel de espacio verde por habitante sea inferior al promedio comunal. Para ello, se utilizaron datos sociodemográficos provenientes del Censo 2010, elaborado por el INDEC y la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos

---

<sup>38</sup>Extraído de <https://parlamentaria.legislatura.gob.ar/pages/expediente.aspx?id=112215>

Aires<sup>39</sup>, junto con información del registro de *Espacios Verdes Públicos* del portal de datos abiertos BA Data<sup>40</sup> del Gobierno de la Ciudad, del cual se excluyeron canteros y plazoletas de cruce peatonal (este proceso será abordado con mayor profundidad en la sección siguiente). A partir de ambos datasets, se calculó la cantidad de metros cuadrados de espacio verde por habitante presente en cada comuna:

$$\text{m}^2 \text{ de verde por habitante } = \frac{\text{superficie total de espacios verdes públicos (en m}^2\text{) en la comuna X}}{\text{población total en la comuna X}}$$

El promedio general de CABA resultó ser de 4,3 m<sup>2</sup> de espacios verdes por habitante, por lo que se identificaron como comunas con déficit de espacios verdes aquellas que se encuentran por debajo de ese valor (ver Tabla II en Anexo). Las comunas seleccionadas fueron: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 y 15. En particular, se destaca la Comuna 5 con solo 0,11 m<sup>2</sup> por habitante, seguida por la Comuna 3 con 0,24 m<sup>2</sup> y la Comuna 11 con 0,39 m<sup>2</sup>.

Las comunas que superan el umbral (1, 8, 12, 13 y 14) fueron excluidas. Tras aplicar este criterio, 792 parcelas fueron descartadas.

4. Ubicación en comunas con alta densidad poblacional: Dado que el proyecto de ley no especifica qué se entiende por “comunas con alta densidad poblacional”, se adoptó como criterio considerar aquellas cuya cantidad de habitantes por kilómetro cuadrado superara el promedio comunal. Para ello, se calcularon las densidades poblacionales comunales a partir de los datos sociodemográficos del Censo 2010. El promedio general resultó ser de 14.202,216 habitantes por km<sup>2</sup>, por lo que se identificaron como comunas de alta densidad aquellas que superan ese valor (ver Tabla III en Anexo). Las comunas seleccionadas fueron: 2, 3, 5, 6, 7, 13 y 14.

En consecuencia, se excluyeron las parcelas ubicadas en comunas con densidad inferior al umbral: 1, 4, 8, 9, 10, 11, 12 y 15. Tras aplicar este criterio, las 1.050 parcelas quedaron en la base de datos dado que las comunas con mayor densidad poblacional se encontraban entre las comunas con déficit de espacios verdes.

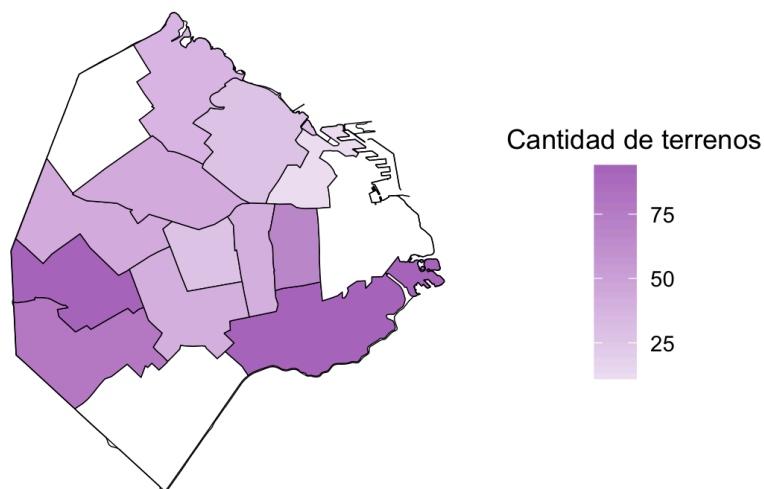
---

<sup>39</sup> Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de INDEC. CNPHyV 2010. En: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar>

<sup>40</sup> Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (n.d.). Espacios Verdes Públicos: Límites y ubicación geográfica de los espacios verdes de la Ciudad (jardín, parque, patio recreativo, plaza, plazoleta, cantero y polideportivo). En: <https://data.buenosaires.gob.ar>

5. Estado de parcela inactivo: Finalmente, se excluyeron todas las parcelas que presentaban estado “activo” en el relevamiento. Se mantuvieron aquellas clasificadas como “inactivo”, “inactivo deteriorado” o “lote”, por considerarse potencialmente disponibles para una intervención temporal. Este filtro eliminó 438 parcelas, con especial impacto en los garajes comerciales.

Tras la aplicación de los filtros establecidos por la Ley 6467, se identificaron 612 parcelas que cumplen con los requisitos para transformarse en Plazas de Bolsillo. Cabe destacar que 53 de ellas fueron exceptuadas del segundo filtro por no contar con información sobre la superficie construida. Finalmente, se aplicó un filtro adicional que excluye las parcelas con superficies mayores a 5.000 m<sup>2</sup> <sup>41</sup>, ya que dicho umbral no se ajusta al objetivo del trabajo, centrado en la identificación de terrenos aptos para el desarrollo de plazas de bolsillo. De esta manera, se consideraron únicamente las 598 parcelas cuya superficie es inferior a los 5.000 m<sup>2</sup>, según se expone en el Gráfico 6 que se presenta a continuación:



<sup>41</sup> Superficie mínima que establece el Atlas de Espacios Verdes para considerar a un espacio verde de gran dimensión.

Gráfico 6: Las 598 parcelas con potencial de reconversión por el "Programa de Refuncionalización Temporal de Espacios Ociosos en CABA: Plazas Pequeñas" (Ley 6467), coloreadas según cantidad de parcelas.

Se observa que la Ley 6467 presenta su mayor posibilidad de implementación en lotes baldíos de las comunas del oeste y centro-sur de la ciudad, como la comuna 4 (93), la comuna 10 (94) y la comuna 9 (78). En contraste, las zonas del norte, centro y sur de la ciudad presentan una menor representación en los resultados ya que muchas de sus parcelas fueron excluidas durante la aplicación de los filtros de la normativa, reduciendo —e incluso, en algunos casos, imposibilitando— la implementación del programa en dichas comunas.

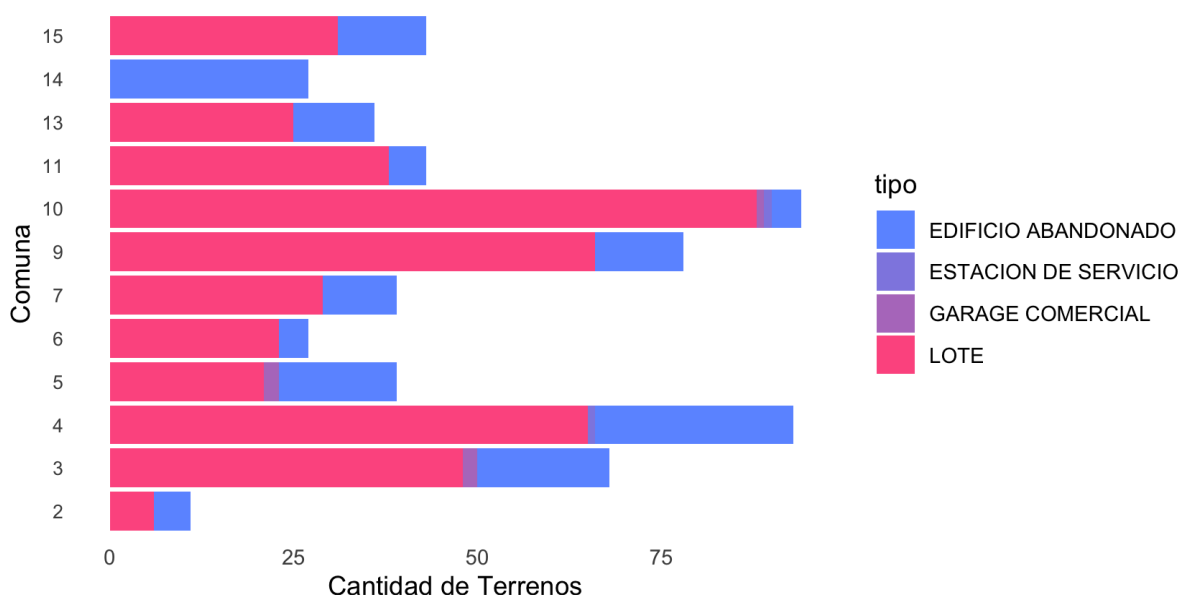


Gráfico 7: Distribución de parcelas elegibles por la Ley 6467, clasificadas por tipo y comuna de CABA.

En el Gráfico 7 y en la Tabla V del Anexo, se identifica un claro predominio de las parcelas denominadas “lote”, que representan el 73,6% del total (440 casos), seguidas por los “edificios abandonados”, con un 25,2% (151 casos). En proporciones significativamente menores, se registran “garajes comerciales” (0,8%, 5 casos) y una única “estación de servicio” (0,3%, 2 casos).

ii) Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V)

Las parcelas elegibles para la emisión de Capacidad Constructiva Adicional (CCA) bajo los términos del artículo 10.1 del nuevo Código Urbanístico —en el marco de las Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.)— deben cumplir con una serie de condiciones específicas. A continuación, se detallan los filtros aplicados al dataset Aptos Plaza Bolsillo RUS 2022–2024 para identificar aquellas parcelas que se ajustan a los requisitos de la normativa:

1. Superficie mínima de parcela ( $\geq 600 \text{ m}^2$ ): Se seleccionaron únicamente las parcelas cuya superficie iguala o supera los 600 metros cuadrados. Como resultado, 4.271 terrenos quedaron excluidos del análisis por no cumplir con esta condición.
2. Ubicación en polígonos definidos por el Código Urbanístico: Las parcelas deben encontrarse localizadas en los barrios de San Nicolás, Monserrat, Balvanera, San Telmo, Almagro y Santa Rita. Al aplicar este criterio, se descartaron 1.638 terrenos ubicados fuera de estas áreas de promoción, quedando 644 parcelas.
3. Libre de edificaciones: Al aplicar este criterio de forma estricta, sólo se identificaron 26 parcelas que cumplían con la condición (ver Tabla XI en Anexo). Dado el bajo número resultante, se optó por adoptar el mismo umbral utilizado por la Ley N.º 6467, excluyendo aquellas parcelas cuya superficie construida supera el 10% de la superficie total ( $< 10\%$ ). Este filtro implicó el descarte de 523 parcelas.
4. Análisis de prioridad según la configuración morfológica de la parcela: Se otorga prioridad a las parcelas de esquina, pasantes con al menos 15 metros de frente, y aquellas con un frente mínimo de 23 metros lineales. Al analizar la base de datos, se verificó que de las 121 parcelas, 43 eran de prioridad: 3 de esquina, 14 pasantes y 26 de frente mínimo.

Tras la aplicación de los filtros establecidos por el programa A.P.E.V., se identificaron 121 parcelas que cumplen con los requisitos para transformarse en áreas verdes. Finalmente, se aplicó un filtro adicional que excluye las parcelas con superficies mayores a  $5.000 \text{ m}^2$ , ya que dicho umbral no se ajusta al objetivo del trabajo, centrado en la identificación de terrenos aptos para el desarrollo de plazas de bolsillo. De esta manera, se consideraron únicamente las 120 parcelas cuya superficie es inferior a los  $5.000 \text{ m}^2$ . De ese total, 42 terrenos fueron clasificados como prioritarios al cumplir con el cuarto criterio de mayor relevancia establecido por el programa, lo que representa el 35% del conjunto. En el Gráfico 8 se pueden apreciar los

hallazgos realizados:

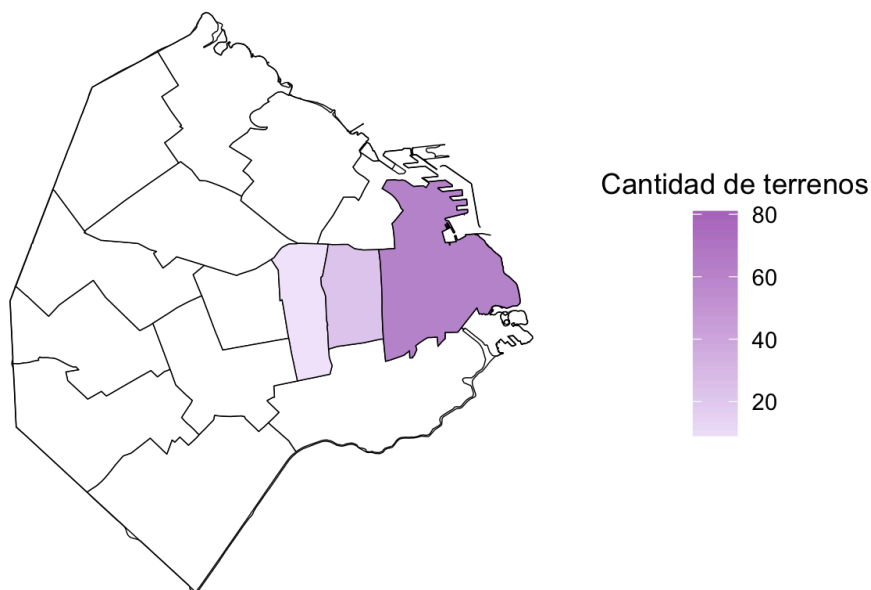


Gráfico 8: Las 120 parcelas con potencial de reconversión por el régimen de Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V) contemplado en el nuevo Código Urbanístico, coloreadas según cantidad de parcelas.

Se observa que las APEV presentan su mayor posibilidad de implementación en garajes comerciales del centro de la ciudad, como la comuna 1 (81 casos), la comuna 3 (30) y la comuna 5 (9). Estas zonas concentran la mayor parte de los terrenos identificados como potenciales de reconversión. En cambio, las zonas norte, sur y oeste de la ciudad presentan una menor representación en los resultados ya que muchas de sus parcelas fueron excluidas durante la aplicación de los filtros de la normativa, imposibilitando la implementación del programa en esas comunas.

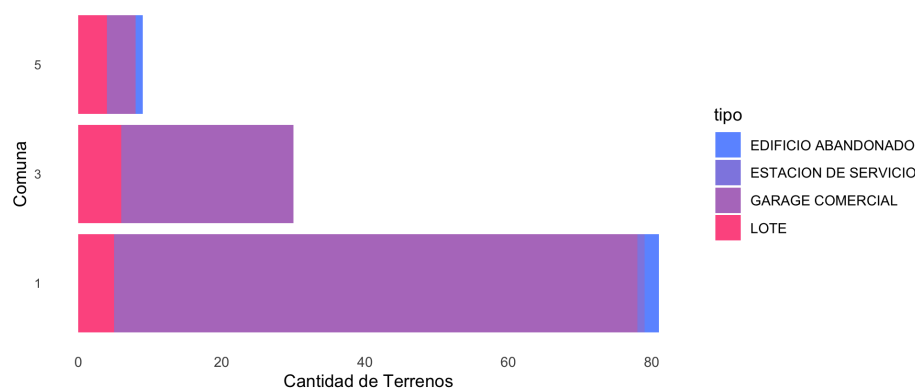


Gráfico 9: Distribución de parcelas elegibles por APEV, clasificadas por tipo y comuna de CABA.

En el Gráfico 9 y en la Tabla VII del Anexo, se identifica un claro predominio de las parcelas denominadas “garajes comerciales”, que representan el 84,2% del total (101 casos), seguidas por los “lotes” con un 12,5% (15 casos). En proporciones considerablemente menores, se registran los “edificios abandonados” (2,5%, 3 casos) y las “estaciones de servicio” (0,8%, 1 caso).

Finalmente, se procedió a integrar los resultados derivados de los dos marcos normativos analizados —la Ley 6467 y las Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.)— en un único archivo geoespacial. Este archivo consolidado reúne todas las parcelas susceptibles de ser transformadas en plazas de bolsillo. Para facilitar la identificación de cada parcela, se añadió una columna que especifica el marco normativo de origen. Además, se realizó un agrupamiento por variables clave (SMP y OBJECTID) con el fin de identificar y eliminar posibles duplicados entre ambos conjuntos de datos. Se identificaron dos parcelas duplicadas, las cuales fueron eliminadas para garantizar que ningún terreno fuera contado de forma redundante al haber sido seleccionado bajo ambos marcos normativos de manera simultánea. Como resultado, se obtuvieron un total de 716 terrenos aptos para ser reconvertidos en plazas de bolsillo, distribuidos en diversos sectores de la ciudad (ver Tabla IV en Anexo).

#### 4.2.2. Análisis de la accesibilidad actual al espacio público verde

La siguiente sección considera la accesibilidad a los espacios verdes públicos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Para delimitar el área de estudio, se utilizaron los límites administrativos de la Ciudad, obtenidos a través de OpenStreetMap (OSM)<sup>42</sup> con la librería `osmdata` de R, junto con las unidades administrativas correspondientes a las quince comunas porteñas, descargadas desde el portal de datos abiertos BA Data<sup>43</sup>.

---

<sup>42</sup> OpenStreetMap. Extraído de <https://www.openstreetmap.org>

<sup>43</sup> Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (n.d.). Comunas: Archivo GeoJSON con la localización de las comunas de la Ciudad. Extraído de [//data.buenosaires.gob.ar/](https://data.buenosaires.gob.ar/)

Siguiendo la metodología del *Atlas de Espacios Verdes de Argentina* (Fundación Bunge & Born, 2020), el análisis incluye un índice de accesibilidad que mide el acceso peatonal a plazas o parques de 5.000 m<sup>2</sup> o más, en un radio de 10 minutos a pie. Además, se incorporó una segunda dimensión para evaluar la accesibilidad a plazas de bolsillo o plazoletas de al menos 100 m<sup>2</sup>, en un radio de 5 minutos a pie. Diversos estudios, desarrollados en el marco teórico, han resaltado el impacto positivo que las plazas de pequeña escala generan en el ámbito barrial. Por lo tanto, este trabajo tiene como objetivo construir un nuevo índice de accesibilidad que incluya estas plazas en el análisis de los espacios verdes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Como punto de partida, se estimó el área accesible a pie en un radio de 10 minutos desde el centroide de cada radio censal<sup>44</sup>. Para ello, se utilizó un enfoque que considera el trazado de calles y sendas peatonales, a través de la implementación local del motor de enrutamiento OSRM, configurado específicamente para trayectos a pie. Este enfoque permitió simular las condiciones de accesibilidad cotidiana en cada radio censal —aunque presenta limitaciones al no contemplar topografías, la seguridad percibida o barreras urbanas como autopistas u otros obstáculos físicos que podrían afectar la caminabilidad real. De igual manera, se procedió a obtener las isocronas a pie en un radio máximo de 5 minutos.

En el siguiente paso, se procedió al tratamiento de la base *Espacios Verdes Públicos* del portal de datos abiertos BA Data<sup>45</sup> del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que incluye diversas categorías tipológicas, como plazas, parques, plazoletas, canteros y jardines, entre otras. Para evitar una sobreestimación del espacio verde público disponible, se excluyeron del análisis los polígonos clasificados como "cantero central", así como algunos "jardines" y "plazoletas" cuya morfología o ubicación indicaban un carácter meramente ornamental o residual (como los espacios lineales adyacentes a las vías férreas, avenidas o autopistas, o bordes viales sin acceso real, como ocurre con la Autopista General Paz). En cada caso se

---

<sup>44</sup> Se utilizaron datos sociodemográficos a nivel de radio censal del INDEC. Extraído de [indec.gob.ar](http://indec.gob.ar)

<sup>45</sup> Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (n.d.). Espacios Verdes Públicos: Límites y ubicación geográfica de los espacios verdes de la Ciudad (jardín, parque, patio recreativo, plaza, plazoleta, cantero y polideportivo). Extraído de <https://data.buenosaires.gob.ar>

realizó una inspección visual, lo que permitió identificar y conservar ciertas excepciones: por ejemplo, terrenos clasificados oficialmente como “canteros”, pero que por su tamaño, función social o relevancia ambiental operan efectivamente como plazoletas o jardines. Del mismo modo, esta revisión permitió excluir del análisis aquellos espacios verdes que no eran de acceso público como el Parque de la Raza (Aeroparque) o el Balneario Norte.

A continuación, se corrigieron los casos en los que la base *Espacios Verdes Públicos* representaba a un mismo parque como varios polígonos separados debido a la presencia de calles o senderos internos. Con el fin de reflejar su funcionamiento como un único espacio verde, se utilizaron grafos espaciales que agruparon los fragmentos que se encontraban a una distancia de hasta 10 metros entre sí, considerándolos parte de un mismo grupo o “cluster”. De esta manera, se generaron 545 clústeres de espacios verdes públicos.

Posteriormente, se aplicó un segundo filtro para eliminar posibles canteros remanentes y aquellas geometrías irregulares o excesivamente alargadas, ya que dificultan su uso como espacios de permanencia. El criterio utilizado fue un cociente área/perímetro mayor a 0,5, dado que valores inferiores suelen corresponder a franjas, veredas anchas o bordes vegetales sin funciones recreativas o sociales relevantes.

Este proceso de depuración permitió trabajar con espacios que son efectivamente accesibles y utilizados como tales, resultando en una base final de 605 espacios verdes públicos en la Ciudad, como se observa en el Gráfico 10 que se expone a continuación.. Aunque esta cifra representa una disminución con respecto a las 1.765 observaciones iniciales, ofrece una representación más precisa y alineada con los objetivos del análisis: evaluar la provisión real de espacios verdes destinados a la permanencia y el encuentro. Este refinamiento de la selección se convierte en un insumo clave para los análisis posteriores sobre cobertura, accesibilidad y desigualdad en la distribución del verde urbano.

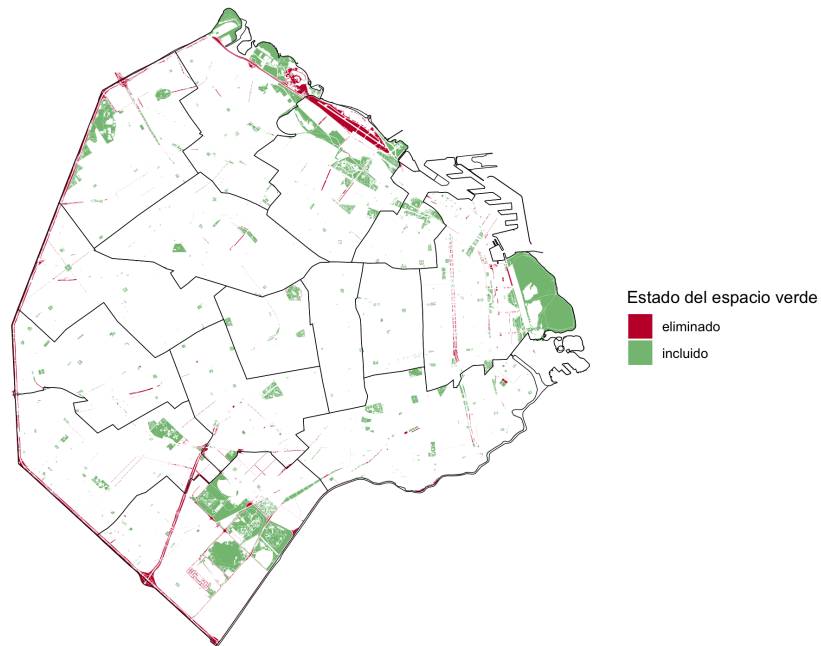


Gráfico 10: Espacios Verdes Públicos de CABA incluidos y descartados en el análisis.

A partir de esta selección, se clasificaron los espacios verdes según su tamaño: aquellos con una superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> se consideraron “EVP grandes” (212 registros, con una superficie total de 11.765.588 m<sup>2</sup>, equivalentes a aproximadamente 1.176,5 hectáreas), mientras que los que presentan entre 300 m<sup>2</sup> y 5.000 m<sup>2</sup> se categorizaron como “EVP pequeños” (393 registros, con una superficie total de 667.408,7 m<sup>2</sup>, o cerca de 66,7 hectáreas).

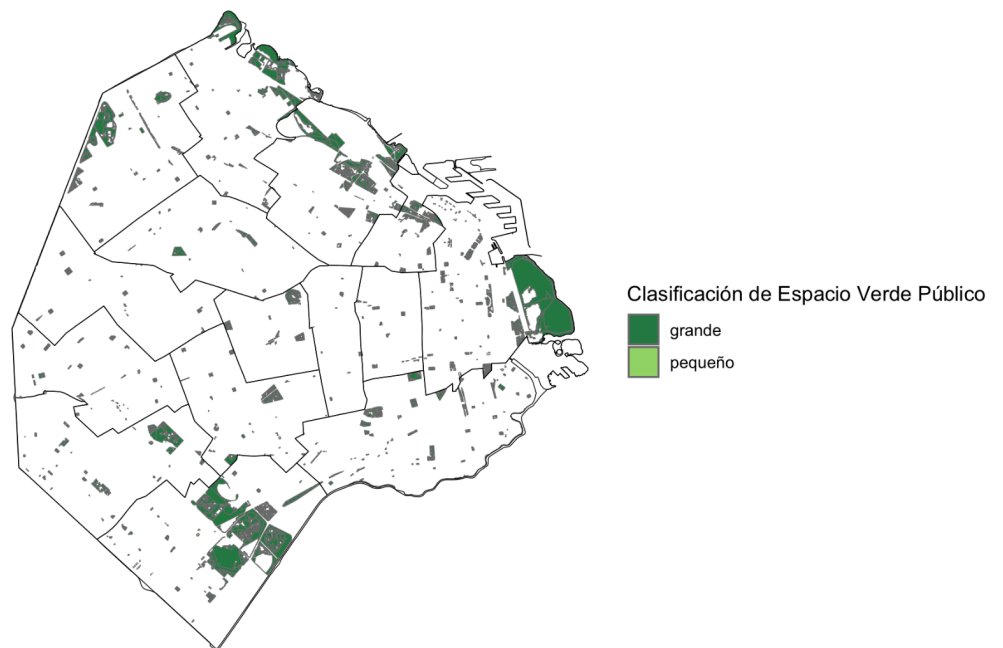


Gráfico 11: Clasificación de espacios verdes públicos de CABA según superficie.

Con ambas bases conformadas, se construyeron dos indicadores de accesibilidad diferenciados según la escala de los espacios verdes: uno para EVP pequeños y otro para EVP grandes. Para ello, se utilizaron las isocronas calculadas al inicio del análisis —que definen las áreas accesibles a pie en 5 y 10 minutos desde cada radio censal.

Las isocronas de 5 minutos se vincularon a los EVP pequeños (300 a 5.000 m<sup>2</sup>), mientras que las de 10 minutos se asociaron a los EVP grandes (más de 5.000 m<sup>2</sup>), bajo el supuesto de que los espacios de mayor superficie justifican recorridos más largos. A partir de estas intersecciones, se identificaron en el Gráfico 12 los espacios verdes efectivamente accesibles desde cada radio censal y se construyeron dos indicadores: (i) cantidad y superficie total de EVP pequeños accesibles en 5 minutos y (ii) cantidad y superficie total de EVP grandes accesibles en 10 minutos.

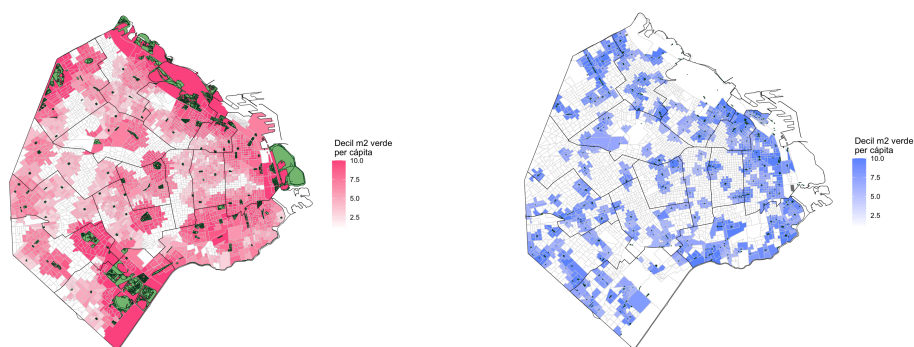


Gráfico 12: Accesibilidad peatonal por radio censal a evp grandes (izquierda) y pequeños (derecha) de CABA.

Posteriormente, ambos indicadores fueron integrados en una base denominada *Accesibilidad Combinada*, que incorpora dos nuevas variables para cada radio censal: la superficie total de espacios verdes accesibles y el tipo de acceso, diferenciando entre acceso único o simultáneo a espacios pequeños y grandes. Finalmente, se añadió una nueva variable llamada “tiempo”, que asigna valores de acceso según el tiempo de caminata requerido para llegar a los espacios verdes. Si la accesibilidad de un EVP grande se encuentra dentro del radio de 10 minutos, se asigna el valor “10 min”. Si un EVP pequeño se encuentra dentro del radio de 5 minutos, el valor asignado es “5 min”. En los casos donde ambos tipos de accesibilidad se combinan, el valor de "tiempo" se asigna según el radio que ofrezca el mayor acceso a espacio verde. Por lo tanto, se asigna "10 min" ya que es más probable que las personas prefieran disfrutar del

espacio verde más grande. Si no hay acceso a ninguno de los dos tipos de espacios verdes en los dos radios de caminata, se asigna "0 min". A partir de este procedimiento, se construye el Gráfico 13 de accesibilidad combinada, que representa visualmente los valores asignados a cada radio censal según el tiempo de acceso a los espacios verdes:

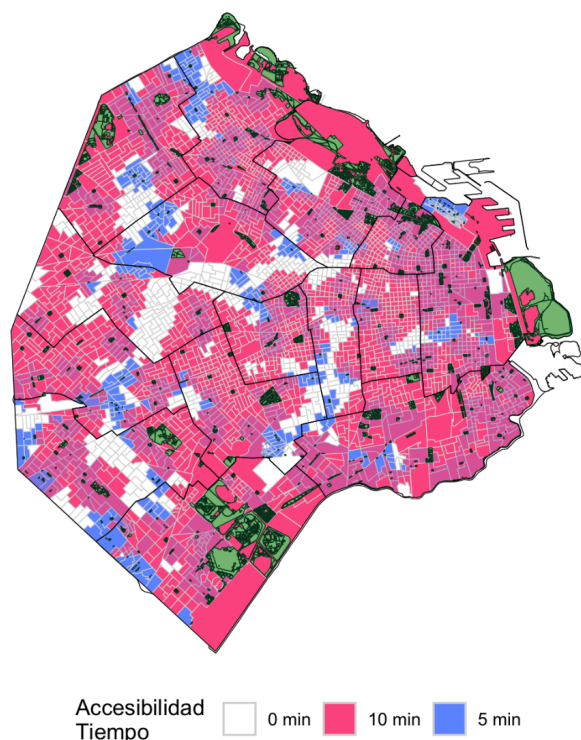


Gráfico 13: Accesibilidad en función de la variable *tiempo* a los distintos espacios verdes públicos de CABA. Cabe destacar que el color violeta indica zonas con accesibilidad simultánea a espacios verdes públicos tanto a 5 como a 10 minutos a pie.

Para completar el análisis de accesibilidad a espacios verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se calculó la cantidad de metros cuadrados de espacio verde accesible por habitante en cada radio censal. Primero, se convirtió la superficie total de los espacios verdes, que estaba en hectáreas a metros cuadrados para obtener una medida coherente con la población de cada radio censal. Luego, se calculó el valor de metros cuadrados de espacios verdes por persona, dividiendo la superficie total de espacios verdes accesibles por la población de cada radio censal.

A continuación, se clasificaron los radios censales según la cantidad de metros cuadrados de espacios verdes accesibles por persona. Para ello, se utilizaron los cuantiles de la distribución de esta variable, dividiendo la población en 10 grupos (deciles). Cada radio censal recibió un decil de acuerdo con su nivel de accesibilidad, lo que permitió identificar una distribución

desigual en el acceso a estos espacios en la Ciudad (ver Gráfico 13). Finalmente, se determinó cuánta población de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se encuentra en cada decil de accesibilidad. Este paso fue crucial para entender cómo la población se distribuye, en términos de acceso a los espacios verdes públicos.

Referencia	Decil N°	m2 accesibles per cápita (rango)	Habitantes	% Población CABA
	1	0 - 0 m <sup>2</sup>	396810	13.73
	2	0 - 3.99 m <sup>2</sup>	215824	7.47
	3	3.99 - 8.49 m <sup>2</sup>	338105	11.70
	4	8.49 - 12.08 m <sup>2</sup>	284208	9.83
	5	12.08 - 17.87 m <sup>2</sup>	265935	9.20
	6	17.87 - 29.36 m <sup>2</sup>	270657	9.36
	7	29.36 - 54.55 m <sup>2</sup>	290111	10.04
	8	54.55 - 105.47 m <sup>2</sup>	284605	9.85
	9	105.47 - 175.59 m <sup>2</sup>	258644	8.95
	10	175.59 - Inf m <sup>2</sup>	285252	9.87

Gráfico 14: Superficie verde accesible per cápita caminado, ponderado evp pequeños y grandes.

Se observa en el Gráfico 14 que en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el acceso a espacios verdes públicos presenta una marcada desigualdad. Cerca de un tercio de la población (32.9%), concentrada en los tres primeros deciles, cuenta con menos de 8,5 m<sup>2</sup> de espacios verdes por habitante en un entorno caminable de 10 minutos, y un poco más del 13,7% directamente no tiene ningún tipo de acceso (decil 1). En el extremo opuesto, el 10% de los habitantes ubicados en los radios censales con mayor disponibilidad (decil 10) acceden a más de 175 m<sup>2</sup> verdes por persona. Esto evidencia una oferta concentrada en determinados sectores de la ciudad y un déficit estructural en otros, como puede verse en el siguiente gráfico:

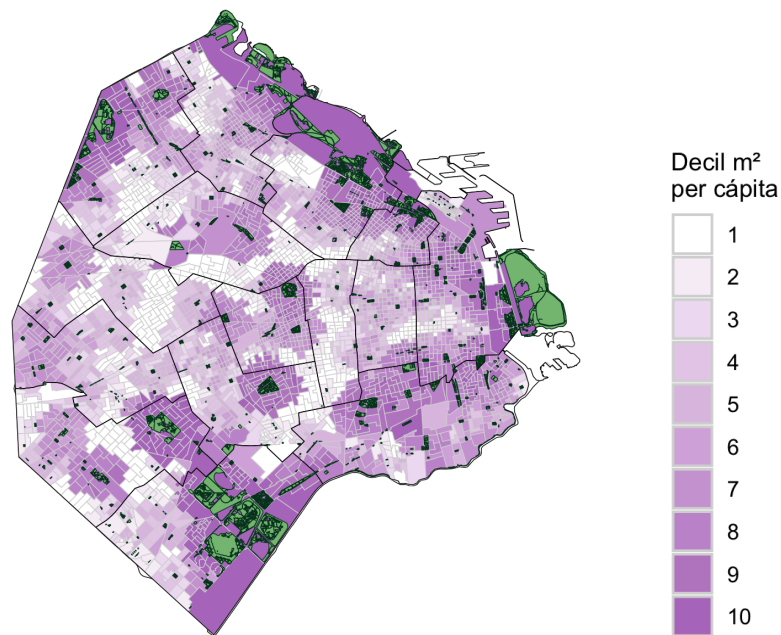


Gráfico 15: Accesibilidad peatonal por radio censal a evp de CABA.

La Ciudad presenta mayores niveles de acceso per cápita a los espacios públicos verdes en los bordes norte y sur, donde se localizan grandes parques urbanos. En contraste, las zonas centro y oeste presentan una mayor presencia de espacios verdes de pequeña escala, dispersos e insuficientes para responder a la demanda de su entorno (visibles como "manchas blancas"). Esta configuración territorial evidencia un patrón de planificación desequilibrado, donde la continuidad y la escala de los espacios verdes varían considerablemente a lo largo del territorio.

Como última instancia, con el objetivo de identificar las áreas con mayor déficit de acceso a espacios verdes públicos en la Ciudad, se llevó a cabo un proceso de agrupamiento espacial (clustering) de los radios censales que no registraban accesibilidad efectiva a estos espacios. Esta etapa del análisis buscó reconocer patrones de concentración y continuidad espacial en los sectores más desfavorecidos, superando la visión fragmentada de los radios censales aislados. Para ello, se utilizó la variable "tiempo", re proyectando la capa a un sistema de coordenadas métricas apropiado (proyección LAEA Sudamérica), lo que permitió realizar cálculos precisos de distancias y áreas. Luego, se filtraron los radios censales clasificados como sin acceso a espacios verdes (tiempo = "0 min"), y sobre ellos se aplicó un buffer de 100 metros. Este umbral de proximidad funcionó como margen de tolerancia para agrupar radios censales deficitarios próximos entre sí, aunque no necesariamente contiguos. A partir de estos buffers se

generó una matriz de solapamientos espaciales. Esta matriz se empleó para construir un grafo de adyacencia, mediante el cual se identificaron conjuntos de radios conectados en función de su cercanía física. Cada uno de estos conjuntos, fue clasificado como un cluster. Posteriormente, se consolidaron las geometrías por grupo y se reasignó a cada radio censal original, el id del clúster al que fue incorporado.

Este procedimiento permitió transformar un conjunto disperso de radios censales sin acceso en un mapa claro de núcleos territoriales de déficit.

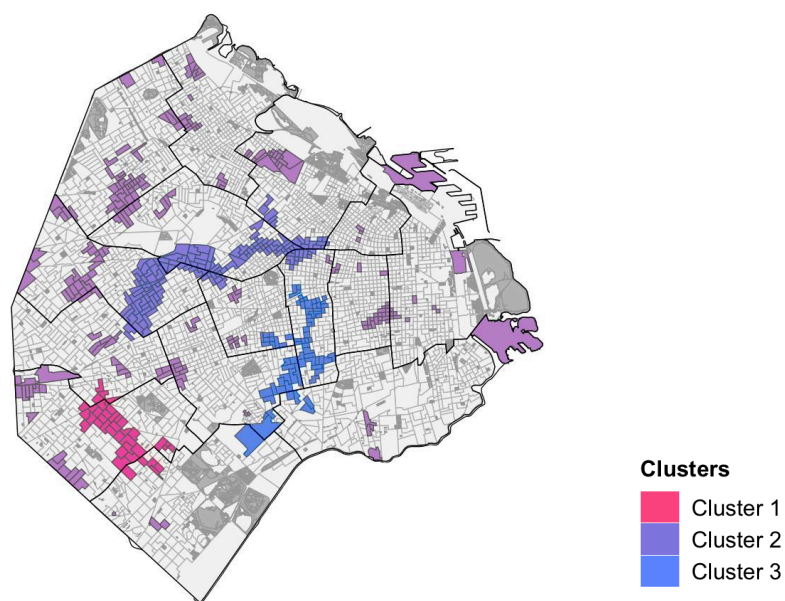


Gráfico 16: Déficit de acceso a espacios públicos verdes en CABA.

Se evidencia en el Gráfico 16 un grave déficit de espacios públicos verdes que trasciende los límites geográficos de las comunas de la Ciudad. En particular, destaca la emergencia de 3 clústeres significativos que abarcan parcialmente las comunas 8-9-10 (cluster 1), 11-15-14 (cluster 2) y 5-7-8 (cluster 3), ubicados en el área central de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### 4.2.3. Análisis de la accesibilidad potencial con la incorporación de plazas de bolsillo

Esta sección analiza el impacto potencial que tendría la incorporación de las parcelas aptas para plazas de bolsillo por los dos marcos normativos —identificadas en la sección 4.2.1— en la accesibilidad al espacio público verde de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Para ello, se replicó el análisis de accesibilidad presentado en la sección anterior, esta vez incluyendo las nuevas plazas.

En primer lugar, se cargaron las dos bases de datos trabajadas anteriormente: *Espacios Verdes Públicos* (605 observaciones) y *Aptos Plazas de bolsillo* (716 observaciones). A partir de ellas, se construyeron tablas mínimas estandarizadas con campos homogéneos —como nombre, barrio, comuna, área y tipo— y fueron combinadas en un único dataset con un total de 1.321 observaciones, todas con un único clúster id. El conjunto resultante se representa en el siguiente gráfico:

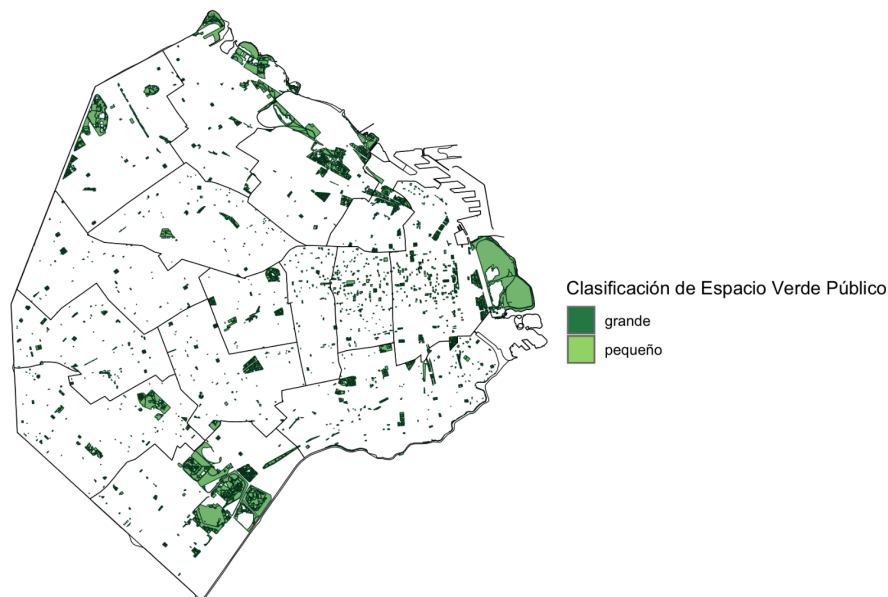


Gráfico 17: Espacios Verdes Públicos de CABA con las nuevas plazas.

Luego, se procedió a clasificar la nueva base de espacios verdes accesibles según el tamaño de los espacios verdes —“EVP grandes” (212 registros, con una superficie total de 11.765.588 m<sup>2</sup>, equivalentes a aproximadamente 1.176,6 hectáreas) y “EVP pequeños” (1.109 registros, con

una superficie total de 1.131.662 m<sup>2</sup>, o cerca de 113,16 hectáreas)—, manteniendo los umbrales ya definidos, y se actualizó el análisis de accesibilidad utilizando las mismas isocronas calculadas en el escenario anterior. Se reconstruyeron los dos indicadores principales: (i) cantidad y superficie total de EVP pequeños accesibles en 5 minutos y (ii) cantidad y superficie total de EVP grandes accesibles en 10 minutos.

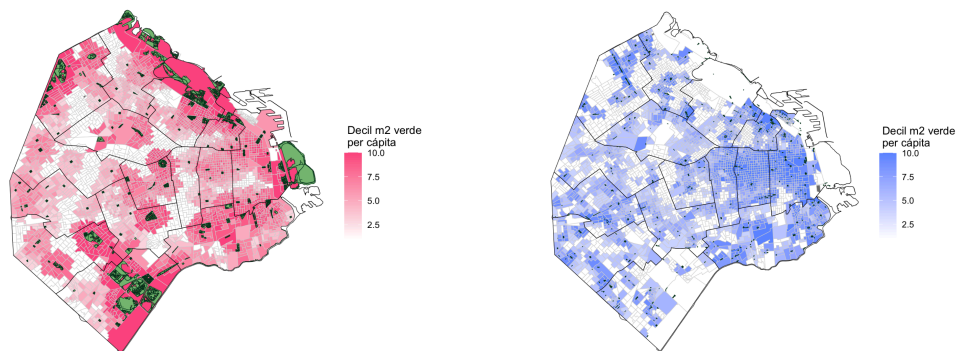
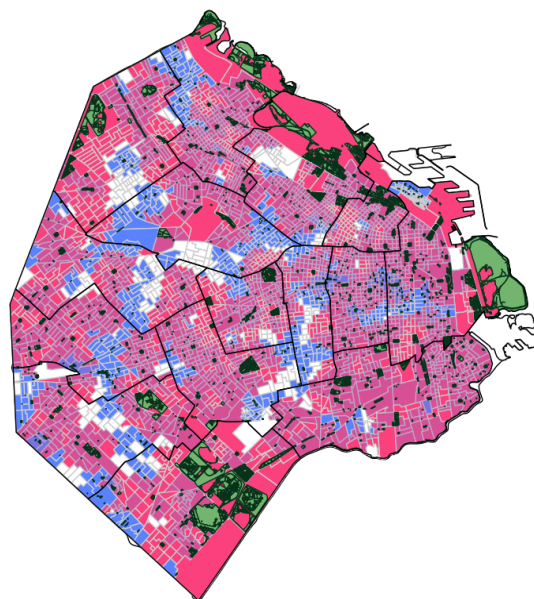


Gráfico 18: Accesibilidad peatonal por radio censal a evp grandes (izquierda) y pequeños (derecha) de CABA con las nuevas plazas.

A continuación, ambos fueron integrados en una base denominada *Accesibilidad Combinada*, que incorpora las tres nuevas variables para cada radio censal: la superficie total de espacios verdes accesibles, el tipo de acceso y tiempo. A partir de este procedimiento, se construye el Gráfico 19 de accesibilidad combinada, que representa visualmente los valores asignados a cada radio censal según el tiempo de acceso a los espacios verdes:



Accesibilidad Tiempo  0 min  10 min  5 min

Gráfico 19: Accesibilidad en función de la variable *tiempo* con las nuevas plazas. Cabe destacar que el color violeta indica zonas con accesibilidad simultánea a espacios verdes públicos tanto a 5 como a 10 minutos a pie.

Para completar el nuevo análisis de accesibilidad, se estimaron los metros cuadrados de espacio público verde accesible por habitante en cada radio censal. Luego, se clasificó a la población de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en deciles, según el nivel de acceso registrado en su área de residencia. Este paso, nuevamente, fue crucial para entender cómo la población se distribuye en términos de acceso a los espacios verdes públicos.

Referencia	Decil N°	m2 accesibles per cápita (rango)	Habitantes	% Población CABA
	1	0 - 0.67 m <sup>2</sup>	307903	10.65
	2	0.67 - 5.23 m <sup>2</sup>	323869	11.21
	3	5.23 - 9.21 m <sup>2</sup>	321964	11.14
	4	9.21 - 13.71 m <sup>2</sup>	281996	9.76
	5	13.71 - 20.39 m <sup>2</sup>	271120	9.38
	6	20.39 - 32.75 m <sup>2</sup>	278026	9.62
	7	32.75 - 56.87 m <sup>2</sup>	281043	9.72
	8	56.87 - 108.22 m <sup>2</sup>	284450	9.84
	9	108.22 - 177.27 m <sup>2</sup>	256004	8.86
	10	177.27 - Inf m <sup>2</sup>	283776	9.82

Gráfico 20: Nueva superficie verde accesible per cápita caminando, ponderado evp pequeños y grandes.

Se evidencia en el Gráfico 20 que la distribución del acceso a espacios verdes públicos continúa siendo desigual, incluso tras la incorporación de las nuevas parcelas. Cerca de un tercio de la población (33%), concentrada en los tres primeros deciles, continúa contando con menos de 10 m<sup>2</sup> de espacios verdes por habitante en un entorno caminable de 10 minutos, y un 10,6% directamente no tiene ningún tipo de acceso (decil 1). En el extremo opuesto, el 10% de los habitantes ubicados en los radios censales con mayor disponibilidad (decil 10) acceden a más de 170 m<sup>2</sup> verdes por persona, manteniéndose en valores muy por encima del promedio urbano.

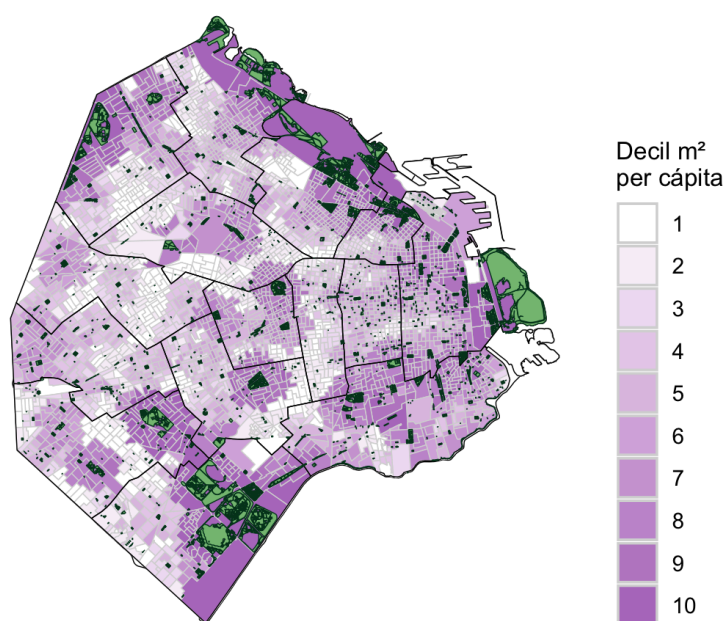


Gráfico 21: Nueva accesibilidad peatonal por radio censal a evp de CABA.

La Ciudad presenta mayores niveles de acceso per cápita a los espacios públicos verdes en las zonas centrales, donde se concentra la incorporación de espacios públicos verdes nuevos. Sin embargo, esta mejora no se distribuye de manera equitativa en todo el territorio, como muestra el Gráfico 21: en el oeste de la ciudad persisten amplias áreas sin cobertura adecuada (visibles como "manchas blancas"), donde la población continúa sin contar con acceso peatonal a estos espacios en un radio de 5 o 10 minutos.

A continuación, con el objetivo de visibilizar mejor la variación en el acceso al espacio público verde según los deciles poblacionales, se calcularon los porcentajes de variación a partir de los

datos presentados en los Gráficos 14 y 20. Para ello, se construyeron tablas mínimas estandarizadas con campos homogéneos —Decil N° y m<sup>2</sup> accesibles per cápita—, que luego fueron combinadas en un único dataset. A partir de esta base integrada, se estimaron los promedios de accesibilidad por decil y la variación porcentual, lo que permitió representar de forma comparativa la evolución del acceso per cápita al espacio verde.

Decil N°	m <sup>2</sup> accesibles per cápita actualmente	Prom. m <sup>2</sup> accesibles actual	m <sup>2</sup> accesibles per cápita nuevos	Prom. m <sup>2</sup> accesibles nuevos	Porcentaje Variación
1	0 - 0 m <sup>2</sup>	0.000	0 - 0.67 m <sup>2</sup>	0.335	Inf
2	0 - 3.99 m <sup>2</sup>	1.995	0.67 - 5.23 m <sup>2</sup>	2.950	47.87
3	3.99 - 8.49 m <sup>2</sup>	6.240	5.23 - 9.21 m <sup>2</sup>	7.220	15.71
4	8.49 - 12.08 m <sup>2</sup>	10.285	9.21 - 13.71 m <sup>2</sup>	11.460	11.42
5	12.08 - 17.87 m <sup>2</sup>	14.975	13.71 - 20.39 m <sup>2</sup>	17.050	13.86
6	17.87 - 29.36 m <sup>2</sup>	23.615	20.39 - 32.75 m <sup>2</sup>	26.570	12.51
7	29.36 - 54.55 m <sup>2</sup>	41.955	32.75 - 56.87 m <sup>2</sup>	44.810	6.80
8	54.55 - 105.47 m <sup>2</sup>	80.010	56.87 - 108.22 m <sup>2</sup>	82.545	3.17
9	105.47 - 175.59 m <sup>2</sup>	140.530	108.22 - 177.27 m <sup>2</sup>	142.745	1.58
10	175.59 - Inf m <sup>2</sup>	175.590	177.27 - Inf m <sup>2</sup>	177.270	0.96

Gráfico 22: Variación de accesibilidad per cápita por decil de CABA.

Podemos observar en el Gráfico 22 que los mayores porcentajes de mejora en la accesibilidad se concentran en los deciles más bajos: el decil 2 incrementa su acceso promedio en un 48 %, y el decil 3 en un 16 %, mientras que los deciles superiores registran mejoras marginales, inferiores al 3 %, lo cual vislumbra una redistribución parcial de la oferta.

Cabe mencionar que el decil 1, que originalmente no contaba con acceso a espacio verde (0 m<sup>2</sup> per cápita), al incorporar estas nuevas superficies obtiene un promedio de 0,3 m<sup>2</sup> por habitante. Si bien esto implica una mejora en términos cualitativos, no es posible calcular una variación porcentual convencional (por tratarse de una división por cero), y el nivel de acceso sigue siendo crítico en términos absolutos.

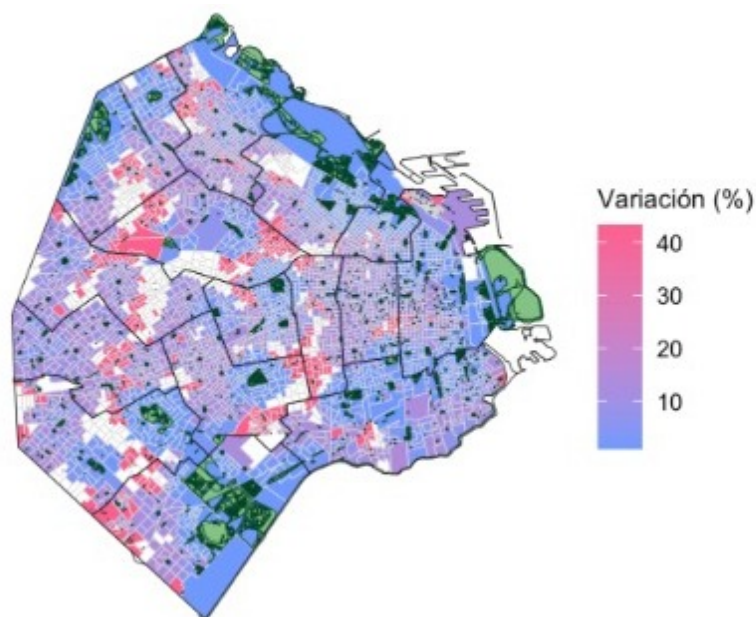


Gráfico 23: Mapa de variación de accesibilidad per cápita por decil de CABA.

Se observa en el Gráfico 22 y 23 que los mayores porcentajes de variación en la accesibilidad per cápita promedio se concentran en los deciles más bajos, que inicialmente no contaban con plazas de más de 5.000 m<sup>2</sup> a menos de 10 minutos a pie, ni con plazas menores a 5 minutos. En este sentido, las nuevas plazas de bolsillo ampliaron la cobertura territorial de accesibilidad, aunque en el Gráfico 22 los valores absolutos puedan parecer bajos.

Finalmente, se identificaron las áreas con mayor déficit de acceso a espacios verdes públicos en la Ciudad mediante el agrupamiento espacial de los radios censales que no registraban accesibilidad efectiva a espacios verdes públicos. Esta etapa del análisis permitió, nuevamente, reconocer patrones de concentración y continuidad espacial en los sectores más desfavorecidos, superando la visión fragmentada de los radios censales aislados.

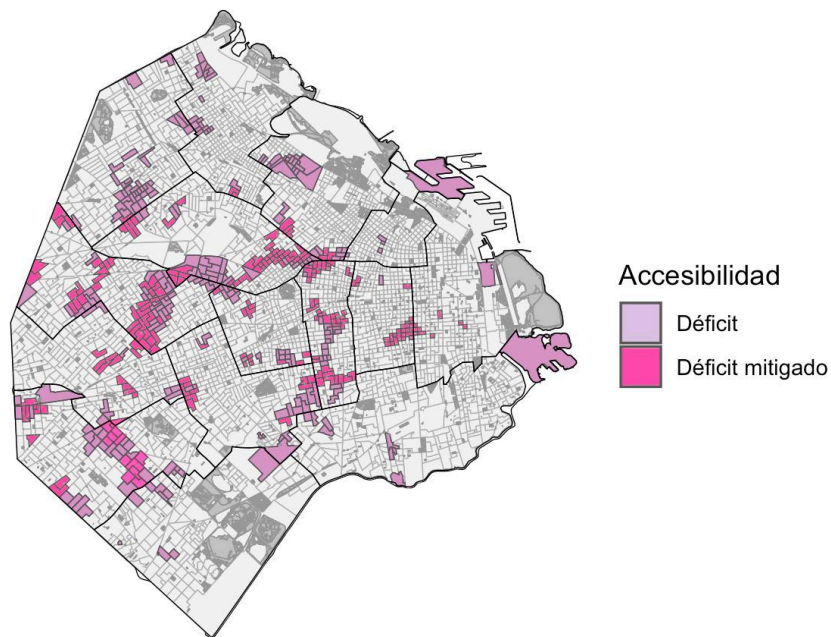


Gráfico 24: Déficit de acceso a espacios públicos verdes en CABA, luego de incorporar las nuevas plazas.

Se observa en el Gráfico 24 un grave déficit de espacios públicos verdes que trasciende los límites geográficos de las comunas de la Ciudad. Este déficit se manifiesta en manchas de menor escala, ubicadas principalmente sobre los límites intercomunales. Se observan zonas críticas en los bordes compartidos entre las comunas 9-8, 9-10, 11-15, 7-4, 7-8, 7-5 y 6-15, donde la oferta de espacios accesibles resulta insuficiente.

## 5. Resultados

### 5.1. Parcelas aptas para plazas de bolsillo

En la Tabla I y IV del Anexo se puede observar que luego de la aplicación de los marcos normativos, el número de parcelas con potencial de reconversión según el RUS 2022-2024 se redujo, pasando de 6.714 a 716 parcelas, lo que representa una reducción del 89,3%.

Este descenso fue especialmente notorio en comunas que inicialmente concentraban una alta cantidad de parcelas, como las comunas 1, 3, 4, 10 y 15, que presentaban entre 891 y 442 lotes cada una. No obstante, bajo el nuevo esquema normativo, las comunas 1, 3, 4 y 10 continúan siendo las que concentran la mayor cantidad de lotes con posibilidad de reconversión, con valores absolutos que oscilan entre las 98 y 81 parcelas cada una. En contraposición, otras comunas que partían de cifras más bajas —como las comunas 2, 6, 8, 12 y 13, con entre 215 y 345 lotes— experimentaron reducciones aún más drásticas, en algunos casos eliminando por completo las parcelas. Este último fenómeno se observa particularmente en las comunas 8 y 12, donde los nuevos criterios normativos excluyeron la totalidad de los terrenos originalmente identificados.

### 5.2. Identificación de parcelas según cada marco normativo

La aplicación de ambos marcos normativos permitió identificar dos subconjuntos diferenciados de terrenos con potencial de reconversión en plazas de bolsillo.

En primer lugar, se identificaron 598 parcelas que cumplen con las cuatro condiciones establecidas por la Ley N° 6467, orientada a la refuncionalización temporal de terrenos ociosos. De ese total, 53 fueron incluidas pese a la ausencia de información sobre su superficie construida. Por lo tanto, representan una superficie potencial de 314.828,5 m<sup>2</sup> (31,4 hectáreas) de nuevo espacio público verde. La tipología predominante fue “lote” (440 casos), seguida por la de “edificio abandonado” (151), tal como se detalla en la Tabla V del Anexo. En cuanto a su distribución territorial (ver Tabla VI en Anexo), las comunas con mayor concentración de estos terrenos son las del oeste y sur de la ciudad —principalmente las comunas 4, 9 y 10—, y en

menor medida, las comunas 2, 3, 5, 6, 7, 11, 13, 14 y 15.

En segundo lugar, se identificaron 120 parcelas que cumplen con las condiciones del régimen de Áreas de Promoción de Espacios Verdes (APEV), contemplado en el nuevo Código Urbanístico. Este conjunto representa un total de 149.889,7 m<sup>2</sup> (14,9 hectáreas) de nuevo espacio público verde. La tipología dominante fue la de “garage comercial” (101 casos), seguida por “lote” (15), según lo expuesto en la Tabla VII. Territorialmente, estas parcelas se concentran solo en cuatro comunas, principalmente en las comunas 1, 3 y 5, ubicadas en el centro y centro-sur de la ciudad (ver Tabla VIII en Anexo), y en menor medida en la 11.

### 5.3. Comparación entre marcos normativos

En la comparación entre la Ley N° 6467 y el régimen de Áreas de Promoción de Espacios Verdes (APEV), se observan diferencias significativas en su implementación, tanto en términos jurídicos como en su modalidad de intervención estatal, resultados cuantitativos, tipología de inmuebles alcanzados y distribución territorial de las parcelas.

En términos jurídicos, la Ley N° 6467 establece un esquema de cesión voluntaria y temporaria de la tenencia de la propiedad sin transferencia del dominio, lo cual implica que, al finalizar el período mínimo de diez años, los terrenos pueden retornar al uso privado. No obstante, se incorpora un derecho de preferencia para el GCBA en caso de venta. En contraste, el régimen APEV establece la cesión definitiva del dominio de la propiedad en un plazo de treinta días corridos desde la suscripción del Acta de Recepción Definitiva del Proyecto Emisor, lo que otorga certidumbre jurídica al uso público futuro del suelo.

En cuanto a la modalidad de intervención estatal, la Ley N° 6467 establece que las obras son ejecutadas por el GCBA, y los componentes removibles pueden ser retirados al finalizar la cesión (caso contrario, quedan en beneficio del propietario). Por el contrario, en el régimen APEV, la ejecución del espacio verde puede ser asumido tanto por el GCBA como por el solicitante, con un incentivo de un 20% adicional en la capacidad constructiva generada por el Proyecto Emisor.

Desde un punto de vista cuantitativo, la Ley N° 6467 permitió conservar 598 parcelas, lo que representa una superficie potencial de 314.828,5 m<sup>2</sup> de espacio verde, mientras que el régimen

APEV involucró 120 parcelas, con una superficie total de 149.889,7 m<sup>2</sup>. Si bien la diferencia en el número de parcelas es de más del doble, la superficie total resultante es menor, sugiriendo que las parcelas del régimen APEV son de mayor dimensión promedio.

Respecto a la tipología de los inmuebles alcanzados, la Ley N° 6467 se aplicó principalmente a “lotes” (440 casos) y, en menor medida, a “edificios abandonados” (151 casos). El régimen APEV, en cambio, se aplicó mayoritariamente sobre “garajes comerciales” (101 casos) y, en segundo lugar, sobre “lotes” (15 casos). Este patrón subraya una particularidad significativa: aunque los edificios abandonados no estaban explícitamente contemplados en los objetivos de ambas normativas —que priorizaban terrenos baldíos o estacionamientos—, se identificaron como una reserva de suelo ocioso de gran relevancia potencial para el desarrollo de nuevos espacios públicos.

Finalmente, en cuanto a la distribución territorial, la Ley N° 6467 buscaba intervenir en comunas con alta población y bajo acceso a espacios verdes, pero la concentración de parcelas se dio principalmente en las comunas del oeste y centro-sur porteño 4, 9 y 10, que si bien presentan déficit de espacio verde, no necesariamente eran las de mayor densidad poblacional. Por el contrario, en comunas que reunían ambos criterios —como las comunas 2, 3, 5, 6 y 7— la cantidad de terrenos captados fue reducida, e incluso la Comuna 2 registró apenas 11 casos. Por su parte, el régimen APEV se orientó a los barrios San Nicolás, Monserrat, Balvanera, San Telmo, Almagro y Santa Rita, implementando únicamente en las comunas 1, 3 y 5, dejando de lado de sus objetivos iniciales a la Comuna 11.

#### 5.4. Superficie potencial total de las parcelas identificadas

En conjunto, la incorporación de estos terrenos permitiría sumar un total de 464.718,2 m<sup>2</sup> (46,4 hectáreas) de nuevo espacio público verde a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Esta estimación surge de la sumatoria de la superficie correspondiente a las 716 parcelas identificadas, descontando únicamente dos registros duplicados entre ambas bases de datos. Esto evidencia que la gran mayoría de las parcelas cumplían con las condiciones de elegibilidad de uno solo de los marcos normativos. En cuanto a la tipología predominante (ver Tabla IX en Anexo), se destaca nuevamente el “lote” (453 casos), seguido por “edificio

abandonado" (154), "garage comercial" (106), y "estación de servicio" (3). Por su localización (ver Tabla X en Anexo), las comunas con mayor cantidad de lotes viables son la 3 (98 parcelas) y la 10 (94), seguidas por las comunas 4 (93), 1 (81) y 9 (76), respectivamente.

### 5.5. Impacto a nivel ciudad y comunal de la incorporación de plazas de bolsillo

A nivel ciudad, la incorporación de las plazas de bolsillo aumentaría el promedio de espacio público verde disponible por habitante de 4,30 m<sup>2</sup> a 4,46 m<sup>2</sup>, lo que representa una mejora del 3,7%. No obstante, como se destacó al inicio de este trabajo, centrarse únicamente en esta cifra sería un error, ya que el problema no radica solo en la superficie verde disponible en la ciudad, sino también en su distribución desigual a lo largo del territorio. En consecuencia, se analiza cómo afecta a nivel comunal:

comuna	Area verde m2 antes	Area verde m2 nueva	M2 verde/hab antes	M2 verde/hab nueva	Incremento %
1	2991020.34	3084258.66	14.53	14.98	3.12
2	318091.86	321365.61	2.01	2.03	1.03
3	44936.43	110629.86	0.24	0.59	146.19
4	583787.26	645935.18	2.67	2.96	10.65
5	20494.46	69935.80	0.11	0.39	241.24
6	203500.65	227630.93	1.16	1.29	11.86
7	272036.52	286737.81	1.23	1.30	5.40
8	3236102.21	3236102.21	17.28	17.28	0.00
9	563113.02	588400.41	3.48	3.64	4.49
10	136614.79	184646.18	0.82	1.11	35.16
11	74552.97	93888.13	0.39	0.49	25.93
12	939976.62	939976.62	4.70	4.70	0.00
13	1386118.85	1409050.19	5.99	6.09	1.65
14	1480006.22	1487321.58	6.55	6.58	0.49
15	182644.90	211371.29	1.00	1.16	15.73

Tabla: Incremento en Área Verde por Comuna en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

A nivel de cada comuna, la incorporación de las nuevas plazas de bolsillo ha generado variaciones notables, con algunos sectores experimentando incrementos significativos y otros manteniendo niveles estables.

Las comunas que presentan los valores más bajos de espacio verde por habitante son, en

términos relativos, las que más se beneficiarían de la incorporación de las plazas de bolsillo. En la Comuna 5, el indicador pasó de 0,11 m<sup>2</sup> a 0,39 m<sup>2</sup> por habitante, lo que representa un incremento del 241,2%. De manera similar, en la Comuna 3 se registró un aumento del 146,2%, al pasar de 0,24 m<sup>2</sup> a 0,59 m<sup>2</sup> por habitante. Si bien los valores absolutos siguen siendo bajos, estos incrementos porcentuales demuestran un impacto directo en la mejora de la accesibilidad al espacio público verde en las zonas más deficitarias de la ciudad.

Las comunas que cuentan con una dotación moderada de espacio verde por habitante también experimentarían una mejora, aunque en una magnitud más acotada. En la Comuna 4, el indicador se eleva de 2,67 m<sup>2</sup> a 2,96 m<sup>2</sup> por habitante, lo que representa un incremento del 10,6%. Por su parte, en la Comuna 9, el valor pasa de 3,4 m<sup>2</sup> a 3,6 m<sup>2</sup>, con una mejora del 4,5%. Si bien el impacto es mayor en zonas críticas, las intervenciones también benefician a comunas con niveles intermedios de accesibilidad verde.

Las comunas que presentan una alta dotación de espacio verde por habitante registrarían incrementos porcentuales más acotados, dado que los marcos normativos vigentes —la Ley 6467 y el programa APV— excluyen los terrenos ubicados en esas jurisdicciones. En la Comuna 8, el valor permanece prácticamente sin variaciones con 17,28 m<sup>2</sup> por habitante y en la Comuna 1, el indicador aumenta de 14,53 m<sup>2</sup> a 14,98 m<sup>2</sup>, lo que representa una mejora del 3,1%. Si bien estas comunas ya contaban con niveles adecuados de espacio verde, también se ven beneficiadas.

En este punto, resulta llamativo el caso de las comunas 8 y 12, ya que fueron las únicas que no registraron un incremento en los metros cuadrados de espacio verde por habitante, quedando por debajo del aumento promedio de la ciudad, que fue del 3,7%. Esto se debe a que los marcos normativos las excluyeron en su selección por presentar una dotación de espacio verde por habitante alta. Sin embargo, se observan valores muy dispares entre ellas: mientras la Comuna 8 cuenta con 17,28 m<sup>2</sup> por habitante, la Comuna 12 posee apenas 4,7 m<sup>2</sup>. Asimismo, la Comuna 1, con una dotación relativamente alta de 14,53 m<sup>2</sup> por habitante, sí experimentó un incremento del 3,1%.

Aunque la incorporación de las nuevas plazas de bolsillo generaría mejoras a nivel comunal, persiste la desigualdad en la distribución del espacio verde. Las comunas con mayor densidad poblacional y menos acceso a áreas verdes siguen siendo las más necesitadas de intervención. A su vez, es importante señalar que las comunas beneficiadas no coinciden exclusivamente con

aquellas que presentaban una menor dotación de espacio verde o una alta densidad poblacional. También fueron favorecidas aquellas que contaban con lotes vacantes, edificios abandonados o garajes comerciales que posibilitaron la implementación de nuevas plazas de bolsillo.

Podemos observar que los marcos normativos vigentes inciden de manera diferenciada según las condiciones preexistentes de cada comuna. En aquellas con una menor dotación de espacio verde, la incorporación de plazas de bolsillo representa una mejora significativa en términos relativos, lo que se refleja en los altos incrementos porcentuales observados. Por el contrario, en comunas con mayor superficie verde ya consolidada, los aumentos absolutos en metros cuadrados pueden ser relevantes, aunque su impacto proporcional es más limitado. Esta disparidad evidencia la necesidad de evaluar el alcance de las políticas públicas no sólo en función del volumen total de espacio verde incorporado, sino también atendiendo a su incidencia relativa en cada contexto territorial. No obstante, para una comprensión más integral de la accesibilidad, resulta necesario trascender los límites jurisdiccionales de las comunas y considerar la Ciudad. En la siguiente sección se abordan los resultados de este enfoque, a fin de evaluar el impacto real en términos de equidad territorial y acceso efectivo al espacio público verde.

## 5.6. Comparación de la accesibilidad al espacio público verde: situación actual y potencial con plazas de bolsillo

El análisis de accesibilidad actual al espacio público verde (Gráfico 14) revela una deficiencia estructural en la distribución equitativa de estos espacios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En diversas zonas del territorio porteño, el acceso a espacios verdes resulta significativamente limitado. Más de 610.000 habitantes —lo que representa aproximadamente el 21% de la población de CABA— residen en áreas donde cuentan con menos de 4 m<sup>2</sup> de espacio verde accesible por persona, considerando un radio de 5 a 10 minutos a pie. Este segmento comprende a los dos primeros deciles, que abarcan desde 0 hasta 3,99 m<sup>2</sup> verdes per cápita.

La incorporación de las nuevas plazas de bolsillo en el análisis permitió visibilizar mejoras en la cobertura de acceso al espacio público verde en la Ciudad, aunque persisten desigualdades estructurales en su distribución. El Gráfico 20 muestra que, incluso contemplando estos espacios —lo que eleva el umbral mínimo a 5,23 m<sup>2</sup> verdes per cápita—, el 22% de la población porteña (más de 631.000 personas) aún se encontraría por debajo de ese valor.

Desde una perspectiva per cápita (Gráficos 14 y 20), los resultados muestran impactos positivos, especialmente en los deciles más desfavorecidos. La proporción de población sin acceso peatonal a espacios verdes (decil 1) se redujo del 13,7% al 10,6%, lo que implica que más de 90.000 personas comenzaron a tener algún grado de acceso. A su vez, el decil 2 —que agrupa a quienes cuentan con acceso bajo pero no nulo— incrementó su participación del 7,4% al 11,2%, mientras que el decil 3 se mantuvo relativamente estable, con una leve disminución del 11,7% al 11,1%. Considerando en conjunto los tres primeros deciles, se observa una reducción en la proporción de personas con menos de 10 m<sup>2</sup> de espacio verde por habitante: del 35,4% al 33%, lo que indica una leve mejora en los niveles mínimos de acceso. En paralelo, los deciles superiores continúan concentrando una disponibilidad desproporcionadamente alta, el decil 10 supera los 170 m<sup>2</sup> por habitante, muy por encima del promedio urbano.

El escenario potencial evidencia una redistribución parcial de la oferta, con un leve achatamiento en la curva de distribución del acceso: mientras los extremos se suavizan, crece la proporción de población en el rango de 0 a 25 m<sup>2</sup>. Este comportamiento sugiere una mejora parcial en la equidad: los deciles más altos (8, 9 y 10) no amplían su oferta; los deciles

intermedios (4 al 7) registran mejoras relativas, sin una tendencia uniforme (algunos muestran leves mejoras, otros permanecen estables o disminuyen levemente); y los deciles bajos (1 al 3), mejoras sustanciales en el acceso a espacios verdes.

Desde un enfoque territorial (Gráfico 21), los mayores niveles de acceso per cápita se concentran en los bordes norte y sur de la ciudad, donde se localizan grandes parques urbanos. Los efectos positivos de las nuevas plazas de bolsillo se manifiestan principalmente en el área central, donde la disponibilidad de lotes y garajes comerciales permitió sumar pequeñas superficies verdes en zonas densamente urbanizadas —en la Comuna 1, 81 parcelas y en la Comuna 3, 98 parcelas (ver Tabla X en Anexo). Estas incorporaciones refuerzan la conectividad peatonal y, en algunos casos, mejoran la equidad intra-comunal. No obstante, otras zonas con déficits históricos no resultan tan beneficiadas con las nuevas incorporaciones. Por ejemplo, la Comuna 5 incorpora solo 48 parcelas, la Comuna 6, 27; la Comuna 7, 39; y la Comuna 11, 43 (ver Tabla X en Anexo). En consecuencia, el Gráfico 24 muestra que dichas comunas no logran mitigar plenamente sus déficits.

Por último, si bien los grandes núcleos de déficit observados en la situación actual tienden a diluirse con la incorporación de las nuevas plazas, persisten manchas de menor escala en zonas intermedias de la Ciudad (Gráfico 24). En particular, se identifican áreas críticas en los límites jurisdiccionales entre comunas —como los límites entre las comunas 9 y 8, 9 y 10, 11 y 15, 7 y 4, 7 y 8, 7 y 5, y 6 y 15—, donde sigue presente una concentración de población sin acceso efectivo a espacios verdes, debido a que las nuevas plazas no se localizaron en esos sectores de la Ciudad.

## 6. Conclusiones

Este trabajo contribuye a la literatura sobre accesibilidad al espacio público verde en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires al analizar el rol que cumplen las plazas de bolsillo en la mejora del acceso peatonal al verde urbano. Aunque estas intervenciones no modifican sustancialmente el déficit estructural de espacios públicos verdes —su impacto en la dotación promedio por habitante representa un incremento marginal del 3,7%—, los resultados sugieren que constituyen una herramienta eficaz para mejorar la distribución territorial del verde urbano y mitigar microdéficits de accesibilidad.

La incorporación de estas plazas genera una redistribución parcial en la oferta de espacios públicos verdes, lo que sugiere un leve avance hacia una mayor equidad territorial: mientras que las comunas con mayor dotación no expanden significativamente su superficie verde, aquellas con dotaciones intermedias presentan mejoras relativas, y las más deficitarias registran la mayor incorporación. Este comportamiento se traduce en un leve achatamiento de la curva de distribución del acceso, reduciendo brechas entre extremos y elevando el umbral mínimo de superficie verde disponible por habitante. De esta manera, en términos relativos, las comunas con mayor déficit resultan ser las más beneficiadas con la incorporación de las nuevas plazas de bolsillo.

Sin embargo, estas mejoras no se manifiestan de forma homogénea a nivel comunal. Los análisis evidencian importantes variaciones intra-comunales, especialmente en áreas próximas a límites interjurisdiccionales. Esto señala la necesidad de superar una lógica de análisis y planificación centrada exclusivamente en los límites administrativos comunales, y avanzar hacia una perspectiva estratégica territorial más integral que contemple dinámicas urbanas y patrones de uso del espacio que trascienden dichas divisiones.

Los límites jurisdiccionales fragmentan la comprensión del problema de la escasez de espacios verdes en la ciudad y dificultan una lectura integral de las zonas con mayor o menor dotación. Un ejemplo ilustrativo es el del Parque Centenario, ubicado en la Comuna 6, pero próximo a los límites con las Comunas 5 y 15. A pesar de su cercanía, su influencia no se contabiliza para estas últimas, lo que produce una subestimación de la oferta disponible en sus zonas aledañas.

Por el contrario —y en casos más frecuentes— algunas comunas presentan una dotación elevada pero concentrada en sectores específicos, como ocurre en la Comuna 8, cuyos grandes parques se ubican en el extremo sur, limitando el acceso efectivo para buena parte de su población.

Por otra parte, los hallazgos realizados indican que, si bien existe un considerable stock de suelo ocioso con potencial para aumentar el espacio público verde en la Ciudad, su aprovechamiento efectivo depende tanto del marco normativo vigente como de una estrategia urbana que priorice la equidad territorial. La aplicación de los criterios establecidos por las normativas vigentes redujo drásticamente la cantidad de parcelas con potencial de reconversión, pasando de 6.714 a 731. A este conjunto se le incorporó un criterio adicional que limita la superficie máxima de las parcelas a 5.000 metros cuadrados, dado que por encima de ese umbral, los predios dejan de reunir las características propias de los espacios verdes de proximidad y escala barrial, como los que buscan promover las plazas de bolsillo. Con este último ajuste, el número final de parcelas se redujo a 716, lo que representa una disminución del 89,3%. El hecho de que comunas con alta densidad poblacional y/o déficit de espacio verde hayan perdido gran parte de sus parcelas con potencial de reconversión sugiere que dichos criterios podrían estar excluyendo oportunidades valiosas de intervención. Asimismo, la exclusión total de comunas, pese a que presentan sectores con bajos niveles de accesibilidad a espacios públicos verdes, evidencia limitaciones en los criterios aplicados y subraya la necesidad de adoptar escalas de análisis más focalizadas, capaces de identificar desigualdades intra-comunales significativas.

La implementación de plazas de bolsillo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires revela la complejidad de abordar la accesibilidad al espacio público verde desde múltiples dimensiones: normativa, territorial y social. Más allá de su capacidad para mejorar localmente el acceso al verde, se evidencia la importancia de pensar el espacio urbano desde una escala que reconozca tanto las dinámicas intra-comunales como las interjurisdiccionales. En este sentido, la planificación urbana debe trascender los límites administrativos tradicionales para integrar una visión que contemple las diversas realidades territoriales y promueva estrategias inclusivas. Solo así podrá configurarse una red verde urbana que responda efectivamente a las necesidades

y permita corregir desigualdades espaciales presentes y futuras en la Ciudad.

En este contexto, y a partir de las limitaciones relevadas a lo largo del análisis, emergen nuevos interrogantes que podrían orientar futuras líneas de investigación. En particular, resulta relevante indagar en las razones por las cuales, hasta la fecha, ninguna parcela ha sido efectivamente transformada en el marco de las herramientas normativas analizadas. Un estudio complementario podría centrarse en profundizar las causas político-administrativas que condicionan esta inacción, tales como la falta de incentivos institucionales, la existencia de conflictos de intereses, o la resistencia por parte del mercado inmobiliario. Identificar y comprender estos obstáculos resultaría fundamental para el diseño y la implementación de políticas públicas más eficaces y realistas. Asimismo, una oportunidad de investigación complementaria podría centrarse en el análisis de las políticas públicas y los distintos instrumentos de gestión que han resultado más efectivos para el desarrollo de plazas de bolsillo y espacios verdes públicos en general.

Finalmente, resulta pertinente destacar que si bien el análisis se centró en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la metodología empleada —que combina herramientas normativas, territoriales y de análisis espacial— podría ser extrapolada a otras ciudades, siempre que se realice un ajuste adecuado a sus particularidades territoriales y regulatorias. Esta posibilidad habilita futuras líneas de análisis e investigación orientadas a explorar la aplicabilidad del modelo en distintas escalas y contextos, contribuyendo así a la discusión más amplia sobre la equidad en el acceso al espacio público verde.

## 7. Bibliografía

Ábalos, I. (2005). Atlas pintoresco. Editorial Gustavo Gili.

Álvarez de Celis, F., Álvarez Insúa, J., Eguía, S., Persico, M. E., Belacin, S., & Trípoli, F. (2014). Índice Sintético de Caminabilidad. Metodología. Indicadores de sustentabilidad urbana. Buenos Aires: *Ministerio de Desarrollo Urbano. Secretaría de Planeamiento*. En: [https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/caminabilidad\\_0.p df](https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/caminabilidad_0.p df)

Akbari, H., Pomerantz, M., & Taha, H. (2001). Cool surfaces and shade trees to reduce energy use and improve air quality in urban areas. *Solar Energy*, 70(3), 295-310. En: [https://doi.org/10.1016/S0038-092X\(00\)00084-X](https://doi.org/10.1016/S0038-092X(00)00084-X)

Andersen, L., Corazon, S., & Stigsdotter, U. (2021). Nature exposure and its effects on immune system functioning: A systematic review. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 18(6), 1-17. En: <https://doi.org/10.3390/ijerph18062511>

Asinelli, Christian. (2025), Claves para el desarrollo de América Latina y el Caribe. EDICIONES B. Buenos Aires, Argentina.

Bauwelinck, M., Casas, L., Nawrot, T. S., Nemery, B., Trabelsi, S., Thomas, I., Aerts, R., Lefebvre, W., Vanpoucke, C., Van Nieuwenhuysse, A., Deboosere, P., & Vandenheede, H. (2021). Residing in urban areas with higher green space is associated with lower mortality risk: A census-based cohort study with ten years of follow-up. *Environment International*, En: <https://doi.org/10.1016/j.envint.2020.106365>

Bolitzer, B., & Netusil, N. R. (2000). The Impact of Open Spatial on Property Values in Portland, Oregon. *Journal of Environmental Management*, 59, 185-193. En: <https://doi.org/10.1006/jema.2000.0351>

Castro Lancharro, B. (2017). Paquete de soluciones de infraestructura verde urbana. Retos, oportunidades, y manual de buenas prácticas. Banco Interamericano de Desarrollo. <http://dx.doi.org/10.18235/0003748>

Chesini, F., Abrutzky, R., & de Titto, E. (2019). Mortalidad por olas de calor en la ciudad de Buenos Aires, Argentina (2005-2015). *Cadernos de Saúde Pública*, 35(9), e00165218. En: <https://doi.org/10.1590/0102-311X00165218>

Fundación Bunge & Born (2020). Atlas de Espacios Verdes. En: <https://www.fundacionbyb.org/atlas-espacios-verdes-argentina>

Fundación Ambiente y Recursos Naturales (FARN) (ene. de 2019). “Pulso Ambiental, N° 11: La pérdida de biodiversidad, una muerte silenciosa”. En: *Pulso Ambiental*, N° 11. url: [https://farn.org.ar/wp-content/uploads/2019/01/REVISTAPULSO-23-01\\_FINAL\\_links.pdf](https://farn.org.ar/wp-content/uploads/2019/01/REVISTAPULSO-23-01_FINAL_links.pdf)

Gehl, Jan (2010). “Cities for People”. En: Island Press.

Giambiagi, Daniel y Belén García García (2022). “Guía para ciudades más saludables: Principios e instrumentos para promover la salud a través de la planificación y la gestión urbana”. En: *Corporación Andina de Fomento (CAF)*. En: [file:///Users/Maciel/Downloads/Gu%C3%ADa%20para%20ciudades%20m%C3%A1s%20saludables%20\(1\).pdf](file:///Users/Maciel/Downloads/Gu%C3%ADa%20para%20ciudades%20m%C3%A1s%20saludables%20(1).pdf)

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2013). Relevamiento de usos del suelo. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. En: <https://buenosaires.gob.ar/publicaciones-de-informacion-territorial/relevamiento-de-usos-del-suelo>

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2022). Informe del relevamiento de uso del suelo. Secretaria de Desarrollo Urbano. En: <https://buenosaires.gob.ar/publicaciones-de-informacion-territorial/relevamiento-de-usos-del-suelo>

Gorelik, Adrián (2001). “La grilla y el parque: Espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936”. Universidad Nacional de Quilmes. En: <https://docer.ar/doc/1vxenv>

Han B., Cohen D., McKenzie T.L. Quantifying the contribution of neighborhood parks to physical activity. Preventive Medicine, 2013.

Harnik, Peter y Ben Welle (2009). “Measuring the economic value of a city park system”. En: The Trust for Public Land. En: <http://cloud.tpl.org/pubs/ccpe-econvalueparks-rpt.pdf>

Jacobs, Jane (1992). “The Death and Life of Great American Cities”. En: *Vintage Books*. (Obra original publicada 1961)

López Lamia, A. (2024, febrero). De junglas urbanas a paraísos de biodiversidad en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). En: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/junglas-urbanas-paraisos-biodiversidad-america-latina-caribe/>

Lynch, Kevin (1960). “The Image of the City”. En: *The MIT Press*. Edición castellana: Editorial Gustavo Gili, 1984, 1998. En: <https://taller1smcr.wordpress.com/wp-content/uploads/2015/06/kevin-lynch-la-imagen-de-la-ciudad.pdf>

Moreno, Carlos (2023). La revolución de la proximidad: De la «ciudad-mundo» a la «ciudad de los quince minutos» Alianza Editorial, Madrid, España.

Naciones Unidas (dic. de 2016). “Los espacios verdes: un recurso indispensable para lograr una salud sostenible en las zonas urbanas”. En: <https://www.un.org/es/chronicle/article/los-espacios-verdes-un-recurso-indispensable-para-lograr-una-salud-sostenible-en-las-zonas-urbanas>

Nicholls, S. (2000). Measuring the impact of parks on property values: New research shows that green spaces increase the value of nearby housing. In L. Lutzenhiser & L. Netusil. Swansea University. En: [https://www.researchgate.net/publication/228428706\\_Measuring\\_the\\_impact\\_of\\_parks\\_on\\_property\\_values\\_new\\_research\\_shows\\_that\\_green\\_spaces\\_increase\\_the\\_value\\_of\\_nearby\\_housing](https://www.researchgate.net/publication/228428706_Measuring_the_impact_of_parks_on_property_values_new_research_shows_that_green_spaces_increase_the_value_of_nearby_housing)

Nieuwenhuijsen, M. J., Gascon, M., Martinez, D., Ponjoan, A., Blanch, J., Garcia-Gil, M. d. M., Ramos, R., Foraster, M., Mueller, N., Espinosa, A., Cirach, M., Khreis, H., Dadvand, P., & Basagaña, X. (2018). Air Pollution, Noise, Blue Space, and Green Space and Premature Mortality in Barcelona: A Mega Cohort. *International Journal of Environmental Research and Public Health*. En: <https://doi.org/10.3390/ijerph15112405>

O'Flaherty, B. (2005). *City economics*. Harvard University Press

Ossola, A., Jenerette, G. D., McGrath, A., Chow, W., Hughes, L., & Leishman, M. R. (2021). Small vegetated patches greatly reduce urban surface temperature during a summer heatwave in Adelaide, Australia. *Landscape and Urban Planning*, 209, 104046. En: <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2021.104046>

O'Sullivan, A. (2012). *Urban economics* (8th ed.). McGraw-Hill/Irwin

Saez Reale, A., & Nacke, M. (2021). Infraestructura verde: Una oportunidad para atender el cambio climático en barrios informales desde las políticas públicas. CIPPEC. Junio de 2021. En: <https://www.cippec.org/textual/infraestructura-verde-una-oportunidad-para-atender-el-cambio-climatico-en-barrios-informales/>

Scetta, M.A., Soubie, S. y Tisocco L.E.(2021). “Esto podría ser una plaza! Modelo de localización - asignación para la refuncionalización verde de infraestructuras vacantes”.

Simon, Carl P. & Blume, Lawrence. (1994). *Mathematics for Economists*. W.W.Norton & Company, Inc., New York, USA.

Smolka, Martim O. y David Amborski (2000). “Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: Una comparación inter-americana”. En: *Lincoln Institute of Land Policy*. En: <https://www.lincolninst.edu/es/publications/working-papers/recuperacion-plusvalias-para-el-desarrollo-urbano/>

Spescha, V., Paolini, L., Powell, P. A., Covaro, B., Elías, D., & Aráoz, E. (2020). Unequal appropriation of urban vegetation in Argentine cities. *Ecosystems*, 23. En: <https://doi.org/10.1007/s10021-019-00476-5>

Tuñon, I., Laíño, F. (2014). Insuficiente actividad física en la infancia : niños, niñas y adolescentes entre 5 y 17 años en la Argentina urbana. Serie del Bicentenario 2010-2016; boletín n° 2. Observatorio de la Deuda Social Argentina. Barómetro de la Deuda Social de la Infancia. Universidad Católica Argentina. En: <https://core.ac.uk/download/pdf/32624299.pdf>

UN-Habitat (2024, 6 de junio). Urban Thinkers Campus on Land-Based Finance. Evento coorganizado con Smartly, Universidad Torcuato Di Tella, Global Urban Development, UIA e Institute of Management in Latin America. En: [https://www.utdt.edu/ver\\_evento\\_agenda.php?id\\_evento\\_agenda=11279&id\\_item\\_menu=519](https://www.utdt.edu/ver_evento_agenda.php?id_evento_agenda=11279&id_item_menu=519)

UN-Habitat. (2018). *City-wide public space strategies: Guide for local governments (Draft report)*. United Nations Human Settlements Programme. En: <https://unhabitat.org/city-wide-public-space-strategies-guide-for-local-governments>

WeConservePA. (s.f.). *Economic Benefits of Parks*. En: <https://library.weconservepa.org/guides/98-economic-benefits-of-parks>

Ulrich, R. S., Simons, R. F., Losito, B. D., Fiorito, E., Miles, M. A., & Zelson, M. (1991). Stress recovery during exposure to natural and urban environments. *Journal of Environmental Psychology*, En: 11(3), 201–230. [https://doi.org/10.1016/S0272-4944\(05\)80184-7](https://doi.org/10.1016/S0272-4944(05)80184-7)

Ulrich, R. (1981). Natural versus urban scenes: Some psychophysiological effects. *Environment and Behavior*, 13(5), 523–556. En: <https://doi.org/10.1177/0013916581135001>

Vanoli, C., & Anapolsky, S. (2023). Acceso a oportunidades en América Latina. Retrieved from <https://scioteca.caf.com/handle/123456789/2003>

Vera, F., Doherty-Bigara, J., Patiño, S., & Sordi, J. (2022). *Diseño ecológico: Estrategias para la ciudad vulnerable: Infraestructuras verdes urbanas y espacio público en América Latina y Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). En: <https://publications.iadb.org/es/disenio-ecologico-estrategias-para-la-ciudad-vulnerable-infraestructuras-verdes-urbanas-y-espacio>

Villeneuve, P. J., Jerrett, M., Su, J. G., Burnett, R. T., Chen, H., Wheeler, A. J., & Goldberg, M. S. (2012). A cohort study relating urban green space with mortality in Ontario, Canada. *Environmental Research*, 115, 51–58. En: <https://doi.org/10.1016/j.envres.2012.03.003>

## 8. Anexo

### 8.1. Tablas

comuna	parcelas reconvertibles
1	891
2	215
3	619
4	700
5	411
6	280
7	435
8	345
9	431
10	442
11	427
12	323
13	301
14	427
15	467
CABA	6714

Tabla I: Distribución de parcelas propicias para reconversión en las Comunas de la Ciudad de Buenos Aires.

comuna	superficie verde pública (m <sup>2</sup> )	población	m <sup>2</sup> verde público por hab
5	20503.65	179005	0.11
3	44956.94	187537	0.24
11	74582.60	189832	0.39
10	136668.52	166022	0.82
15	182721.68	182574	1.00
6	203589.18	176076	1.16
7	272153.26	220591	1.23
2	318239.24	157932	2.02
4	584058.41	218245	2.68
9	563342.43	161797	3.48
12	940352.30	200116	4.70
13	1386715.32	231331	5.99
14	1480671.46	225970	6.55
1	2992477.27	205886	14.53
8	3237485.31	187237	17.29

Tabla II: Superficie verde pública, población y metros cuadrados de espacio verde público por habitante en las comunas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (ordenadas de menor a mayor).

comuna_num	poblacion_total	superficie_km2_total	densidad_poblacional
3	187537	6.386369	29365.199
5	179005	6.660170	26876.940
6	176076	6.851034	25700.646
2	157932	6.291989	25100.488
7	220591	12.425294	17753.383
13	231331	14.577437	15869.114
14	225970	15.775451	14324.155
Total	2890151	203.500000	14202.216
11	189832	14.091006	13471.856
10	166022	12.639735	13134.927
12	200116	15.561211	12859.924
15	182574	14.322447	12747.403
1	205886	17.374841	11849.662
4	218245	21.695859	10059.293
9	161797	16.504239	9803.360
8	187237	22.294745	8398.257

Tabla III: Densidad poblacional por comuna en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según datos del Censo 2010 (ordenadas de mayor a menor).

comuna	parcelas_reconvertibles
1	81
2	11
3	98
4	93
5	48
6	27
7	39
8	NA
9	76
10	94
11	43
12	NA
13	36
14	27
15	43
CABA	716

Tabla IV: Distribución de parcelas elegibles para reconversión en las Comunas de la Ciudad de Buenos Aires.

tipo	cantidad
EDIFICIO ABANDONADO	151
ESTACION DE SERVICIO	2
GARAGE COMERCIAL	5
LOTE	440

Tabla V: Tipología predominante de las parcelas elegibles para reconversión Ley 6467.

comuna	cantidad_terrenos
2	11
3	68
4	93
5	39
6	27
7	39
9	78
10	94
11	43
13	36
14	27
15	43

Tabla VI: Ubicación predominante de las parcelas elegibles para reconversión Ley 6467.

tipo	cantidad
EDIFICIO ABANDONADO	3
ESTACION DE SERVICIO	1
GARAGE COMERCIAL	101
LOTE	15

Tabla VII: Tipología predominante de las parcelas elegibles para reconversión APEV.

comuna	cantidad_terrenos
1	81
3	30
5	9

Tabla VIII: Ubicación predominante de las parcelas elegibles para reconversión APEV.

tipo	cantidad
EDIFICIO ABANDONADO	154
ESTACION DE SERVICIO	3
GARAGE COMERCIAL	106
LOTE	453

Tabla IX: Tipología predominante de las parcelas elegibles para reconversión.

comuna	parcelas_reconvertibles
1	81
2	11
3	98
4	93
5	48
6	27
7	39
8	NA
9	76
10	94
11	43
12	NA
13	36
14	27
15	43
CABA	716

Tabla X: Ubicación predominante de las parcelas elegibles para reconversión.

edificado	cantidad
[0,1)	26
[1,10)	78
[10,15)	6
[15,25)	3
[25,50)	14
[50,70)	14
[70,100)	27
[100,1.09e+03]	450

Tabla XI: Porcentaje de superficie construida en las parcelas APEV (previo al filtro Libre de Edificación).

## 8.2. Marcos Normativos

### 8.2.1. Ley N° 6467

Buenos Aires, 11 de noviembre de 2021.-

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1°.- Objeto. El objeto de la presente Ley es la refuncionalización temporal y voluntaria de terrenos baldíos de propiedad privada en espacios recreativos, de libre acceso y uso público para el disfrute general de toda la ciudadanía.

Artículo 2°.- Ámbito de alcance.- La presente ley tiene como ámbito de alcance todos aquellos terrenos baldíos de propiedad privada, exentos de restricción o gravamen y que se encuentren libre de toda ocupación y construcción, respecto de las cuales el propietario haya acordado voluntariamente con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la cesión temporal y gratuita.

Artículo 3°.- Inscripción. Los sujetos interesados deberán inscribirse conforme los mecanismos que determine la Autoridad de aplicación.

Artículo 4°.- Selección. Cada Comuna, en ejercicio de las funciones conferidas por el artículo 128 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y concordantes de la Ley Orgánica de Comunas, dirige el proceso de postulación y selección de los inmuebles a intervenir. Las propuestas seleccionadas son elevadas luego a la Autoridad de Aplicación.

Artículo 5°.- Prioridad. Se consideran prioritarios aquellos terrenos que pertenezcan a Comunas con menor cantidad de metros cuadrados de espacios verdes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o cuya ubicación estratégica resulte prioritaria para la Autoridad de Aplicación.

Artículo 6°.- Destino. El predio deberá ser destinado exclusivamente a espacios verdes para el público en general. Estos espacios podrán ser utilizados para los siguientes fines:

- a) Aumento de espacios verdes y paseos;
- b) Constitución de espacios para el esparcimiento;
- c) Espacios para la promoción de hábitos sustentables.

Artículo 7°.- Documento. Entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el particular, propietario del terreno baldío, se deberá suscribir el documento que determine la Autoridad de Aplicación. El mismo se deberá adecuar a los siguientes términos:

- a) Poseer una duración mínima de 10 (diez) años;

- b) Que la restitución del predio se efectuará en la forma y en el término contractual previsto en el tiempo estipulado;
- c) Que cualquier renovación posterior de plazos requiere del dictamen favorable de la Autoridad de Aplicación debiéndose suscribir un nuevo contrato;
- d) Que todas las mejoras introducidas en el predio serán realizadas en el entendimiento de que tras la finalización del contrato serán retiradas las que sean posibles de ser removidas, quedando el resto en beneficio de la propiedad, sin lugar a reembolso alguno.

Artículo 8º.- Beneficios. Los sujetos contemplados en el presente programa podrán obtener los siguientes beneficios conforme determine la Autoridad de Aplicación:

- a) Exención en el pago de ABL e impuesto Inmobiliario del inmueble afectado, mientras se mantenga su afectación al presente programa;
- b) Otorgamiento de planes especiales de pago y/o condonación de deuda hasta un máximo del 50% (cincuenta por ciento) del monto adeudado y/o intereses de las eventuales deudas que los propietarios de los terrenos incluidos en el presente programa pudieran mantener al momento de la incorporación al programa con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en concepto de Tasa General de Inmuebles.
- c) Condonación de multas y sanciones que pesen sobre el inmueble por incumplimiento de las disposiciones sobre mantenimiento de baldíos, tapias, veredas, limpieza y/o mantenimiento.

Artículo 9º.- Derecho preferente de compra. El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires tendrá derecho de preferencia para la compra de los terrenos baldíos inscriptos conforme lo estipulado en la presente ley cuyo propietario ofrezca a la venta inmediatamente después de la finalización de la cesión.

Artículo 10º.- Autoridad de Aplicación. El Poder Ejecutivo designará la Autoridad de Aplicación de la presente Ley.

Artículo 11°.- Comuníquese, etc.

AGUSTIN FORCHIERI

PABLO SCHILLAGI

LEY N° 6467

Sanción: 11/11/2021

### 8.2.2. Código Urbanístico de CABA - Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V)

Art. 97.- Se incorpora el artículo 10.13 “Fomento de la Calidad Urbana mediante Generación de Espacios Verdes” al Título 10 “Instrumentos de Desarrollo Territorial y Programas de Actuación Urbanística” del “Código Urbanístico”, el cual quedará redactado de la siguiente manera: 10.13 Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V)

El presente instrumento tiene como objetivo mejorar las condiciones urbanas y ambientales de Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) pertenecientes a los barrios de San Nicolás, Monserrat, Balvanera, San Telmo, Almagro y Santa Rita. Son Áreas de Promoción de Espacios Verdes (A.P.E.V.) los siguientes polígonos identificados en el Plano N° 10.1:

-Polígono Microcentro: comprendido por las calles Perón, San Martín, Defensa, Chile, Tacuarí y Suipacha hasta Perón.

-Polígono Balvanera: comprendido por Av. Córdoba, Av. Callao, Av. Rivadavia y Larrea hasta Av. Córdoba

-Polígono Almagro: comprendido por Av. Estado de Israel, Av. Córdoba, Av. Medrano, Perón, Lambaré hasta Av. Estado de Israel

-Polígono Boedo: comprendido por Av. San Juan, Castro Barros, Av. Juan de Garay y Av. La Plata hasta Av. San Juan.

-Polígono Santa Rita: comprendido por la calle Condarco, Av. Gaona, Joaquín V. González y Av. Álvarez Jonte hasta Condarco.

-Polígono Barrio Montserrat/San Cristóbal: comprendido por la calle Combate de los Pozos, Av. Belgrano, Lima, Av. San Juan hasta Combate de los Pozos

A los fines mencionados en el presente artículo, se establece que las parcelas ubicadas dentro de A.P.E.V. son pasibles de emisión de Capacidad Constructiva Adicional (CCA) en los términos del artículo 10.1 “Capacidad Constructiva Adicional” de este Código.

Se consideran Proyectos Emisores las propuestas de cesión de dominio de parcelas al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para obras que tengan como fin reconvertir parcelas destinadas a estacionamiento de una sola planta, cubiertos o descubiertos, y/o de lotes baldíos en nuevos espacios verdes y/o parquizados de uso público, siempre y cuando las parcelas se encuentren comprendidas dentro del polígono indicado.

Dicha cesión debe hacerse bajo las siguientes condiciones: libre de deudas, totalmente desocupado, sin edificaciones, libre de inquilinos, intrusos y/u ocupantes, con remediación ambiental finalizada cuando corresponda.

Para la solicitud de inspección de obra para la verificación del completamiento de la losa sobre planta baja en la Parcela Receptora, se debe haber formalizado la cesión de dominio al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante escritura pública y su inicio de inscripción ante el Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal (RPI).

Son parcelas emisoras las que tengan una superficie mínima de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>) y se priorizan aquellas que cumplan con una de las siguientes características:

- Parcelas de esquina.
- Parcelas pasantes con al menos uno de sus frentes de quince (15) metros de ancho.
- Parcelas no pasantes con un frente mínimo de veintitrés (23) metros.

El diseño y la construcción del espacio verde y/o parqueado está a cargo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La C.C.A. generada equivale a la capacidad constructiva de la parcela del Proyecto Emisor para la tipología Entre Medianeras según la Unidad de Edificabilidad en que se ubica la parcela emisora. En caso de que el solicitante proponga asumir a su cargo la ejecución del espacio verde y/o parqueado de uso público, la C.C.A. generada por el Proyecto Emisor se multiplicará por un factor de uno punto dos (1.2). En este supuesto se deben cumplir las siguientes condiciones:

- Inicio de obra: A los fines del inicio de las obras de la Parcela Receptora, se deberá haber suscripto el Acta de Inicio de Obras del Proyecto Emisor.
- Se debe entregar la recepción provisoria de las obras del Proyecto Emisor dentro de los doce (12) meses siguientes a su inicio. El Organismo Competente podrá modificar dicho plazo en función del alcance de las obras y/o de la superficie del Proyecto Emisor.
- La cesión de dominio se debe realizar dentro los treinta (30) días corridos desde la suscripción del Acta de Recepción Definitiva del Proyecto Emisor. - El proyecto del espacio verde y/o parqueado de uso público será diseñado por el Organismo Competente y ejecutado por el solicitante con aprobación del Organismo Competente.
- Para la solicitud de inspección de obra para la verificación de trabajos constructivos relativos a la finalización de la última losa, mampostería con revoques, contrapisos y cielorrasos, dimensiones de los locales, vanos interiores y exteriores definidos, condiciones de iluminación y ventilación, y la correspondencia en general de la obra respecto al plano Registrado de obra de las Parcelas Receptoras, se debe presentar el Acta de Recepción Provisoria del Proyecto Emisor.”

### 8.3. Imágenes



Imagen 1: Flyers de eventos que invitan a conversar sobre los terrenos baldíos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Imagen II: Playground at Laurierstraat, Amsterdam. Aldo van Eyck, 1965. Photo by Ed Suister.

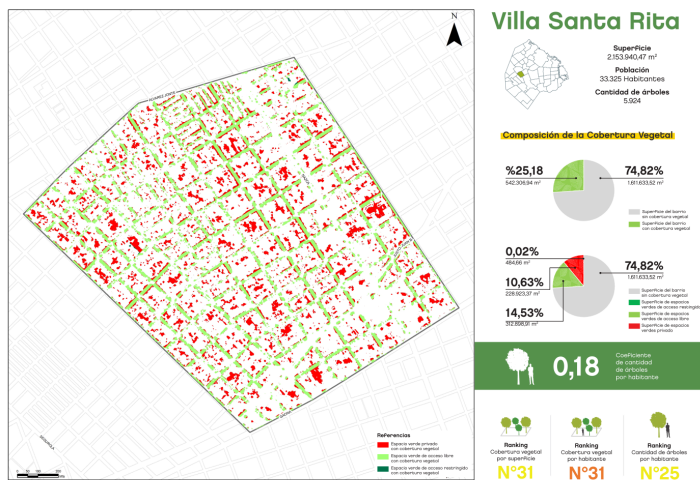


Imagen III: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2021). Informe de cobertura vegetal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Secretaría de Ambiente. En:

<https://buenosaires.gob.ar/publicaciones-de-informacion-territorial/informe-de-cobertura-vegetal>



Imagen IV: Fragmento del mapa porteño de 1892 del cartógrafo Pablo Ludwig. Se observa que estaba proyectada una plaza en Villa Santa Rita, la misma se ubicaría entre Magariños Cervantes, Argerich, Remedios de Escalada y Cuenca. Sin embargo esto nunca sucedió, no hay registro de los motivos.



Imagen V: Insignia de lucha vecinal de los vecinos de Villa Santa Rita.



Imagen VI: Fotografías tomadas de la cuenta de Instagram del colectivo vecinal *Una Plaza para Santa Rita*. Se observa el trabajo de identificación de terrenos baldíos o subutilizados realizado por los vecinos, considerados propicios para su reconversión en espacios verdes de uso público.



Imagen VII: El predio de 1.620 m<sup>2</sup> fue declarado de utilidad pública, sobre la Avenida Álvarez Jonte al 3222,

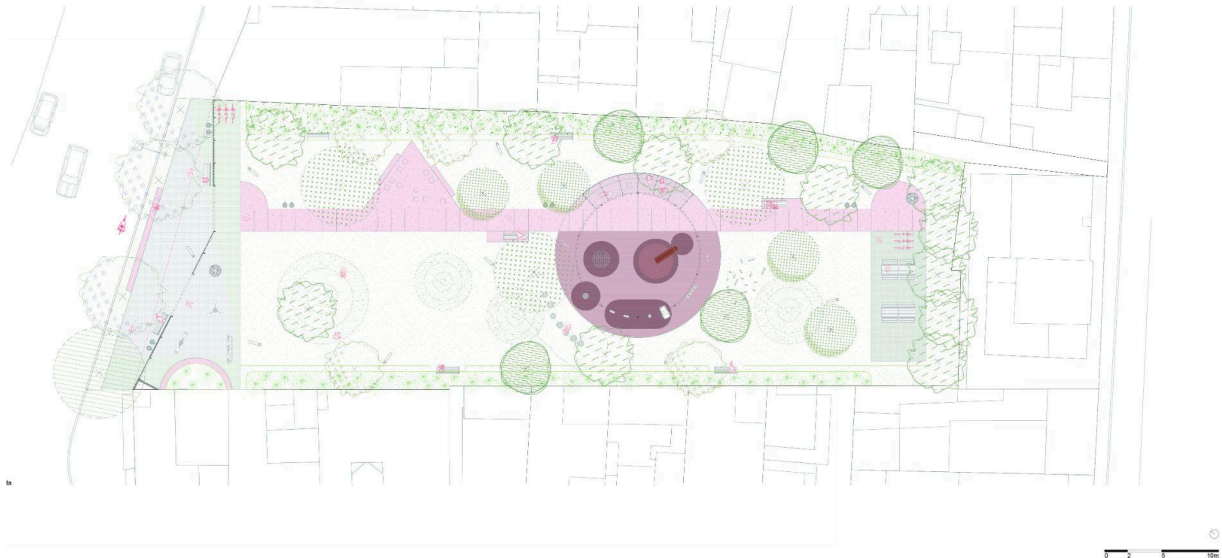


Imagen VIII: Planta de arquitectura de la Dirección General de Proyectos de Arquitectura (DGPA), Secretaría de Desarrollo Urbano. La participación de los vecinos en el proceso de diseño fue fundamental para asegurar que los espacios sean adecuados a las necesidades y deseos de la comunidad. Estas premisas fueron: la condición de posible cierre y apertura de la plaza durante determinados horarios, la asunción del tratamiento de los bordes en relación a los muros medianeros, y a las construcciones vecinas, y finalmente la posibilidad de dejar grandes proporciones de suelo absorbente como condición natural del terreno.