329

Consejo Consultivo Comunal de la Comuna 7 (CCCC 7)
Secretaría de Organización *ANEXO 08/44*

Buenos Aires, 15 de marzo de 2016.

A la Junta Comunal de la Comuna 7
Flores - Parque Chacabuco
Sr. Presidente de la Junta Comunal de la Comuna 7: Dr. Guillermo Peña
Sras./es Juntistas: Felisa Marinaro, Claudia Mamone, José Atamian, Eusebio Guanca, Alejandro Caracciolo, Carmen Jofre
S/D

Ref: Solicitar a la JC 7 que informe a este CCCC 7, según lo establecido por la Ley 104 de acceso a la información, sobre el estado del proyecto *"Puesta en valor, Modificación y Ampliación con Demolición Parcial, para el Cine Teatro Pueyrredón"* de Flores. **(Anexo 08/44)**

La Secretaría de Organización solicita a Uds. el tratamiento de la solicitud que presentó la Comisión de Cultura y Patrimonio del CCCC 7 y que consta de 6 fs. (seis) que se acompañan.

Dicha solicitud fue aprobada por el Plenario Nº 44 del Consejo Consultivo Comunal 7, realizado el día 9 de marzo de 2016, según constancia en el acta respectiva.

Sin más, los saludamos cordialmente

Por SECRETARÍA DE ORGANIZACIÓN del
CONSEJO CONSULTIVO de la COMUNA 7

Domingo Merlino
DNI 07723083

COMUNA 7 - ...
RECIBIDO POR: Cristina
FECHA: 17/03/16
HORA: 13:50
FIRMA:

1
consejo.consultivo.comuna7@gmail.com
www.cccomuna7.org.ar

ANEXO 08/44

Comisión de Cultura y Patrimonio
del Consejo Consultivo Comunal de la Comuna 7

Ciudad de Buenos Aires, 9 de marzo 2016.

A los miembros del Consejo Consultivo Comunal de la Comuna 7 (CCCC 7)
Presente

Ref. Pedido de Informes a la Junta Comunal 7 - Cine Teatro Pueyrredón

Con referencia a la DISPOSICIÓN N.° 61/DGIUR/16, del 21 de enero de 2016 y visto Nº 4813 - 02/02/2016, publicada en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, (Expediente Nº 1.607.969/2013), que se acompaña, sobre el proyecto de ***"Puesta en valor, Modificación y Ampliación con Demolición Parcial, para el Cine Teatro Pueyrredón (inmueble sito en la Av. Rivadavia Nº 6867/69/71/73/75 y la calle Fray Cayetano Rodríguez Nº 47/51/53/65 de Flores)"*** , esta comisión mociona para que el CCCC 7 analice y apruebe que se solicite a la Junta Comunal de la Comuna 7, que informe a este Consejo Consultivo Comunal, según lo establecido por la Ley 104 de acceso a la información, sobre el estado del proyecto en cuestión.

Cabe recordar que el predio se encuentra incluido en el listado de bienes protegidos por la Ley de Área de Protección Histórica N° 15, "Casco Histórico de Flores", y representa un hito significativo para la memoria histórica de nuestra ciudad y sus habitantes.

La Ley N° 4104/2011 se ocupa especialmente de preservar las salas de teatro y cinematográficas que constituyen un valor cultural para la Ciudad y la Ley 1227 de Patrimonio Cultural, otorgan el marco legal de protección a estos sitios que son parte de la historia de nuestra ciudad.

Según los antecedentes normativos y la historia del Cine-Teatro Pueyrredón, desde el Consejo Consultivo Comunal de la Comuna 7, se ha solicitado en reiteradas oportunidades su reapertura como teatro, preservando su función, valores históricos, culturales, así como su estructura original.

Consideramos que las modificaciones propuestas en el proyecto publicado en el Boletín Oficial, no expresan ni resguardan suficientemente los valores culturales, dejando en evidencia que se trata de un proyecto que apunta a aspectos netamente comerciales, con un mínimo porcentaje de superficie destinada a las actividades culturales.

Además, ejerciendo los derechos que nos corresponden como ciudadanos, requerimos que este proyecto sea debatido en el ámbito comunal por tratarse de un tema de incumbencia exclusiva, según la ley 1777 de Comunas.

Se acompaña:

a) Disposición Nº 61-DGIUR-16 del 21-01-2016
b) Extracto del Suplemento m^2 Año 16 Nº 889, que es parte de la edición Año 29 Nº 9835, del sábado 05-03-2016, del Diario Página 12 de Buenos Aires.

Por Comisión de Cultura y Patrimonio del CCCC 7

SUSANA GONZALEZ
13653566

1

a) Disposición Nº 61-DGIUR-16 del 21-01-2016
http://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/documentos/boletines/2016/02/20160202.pdf

en parte de las páginas 110 a 114 del BO del GCBA

DISPOSICIÓN N.° 61/DGIUR/16
Buenos Aires, 21 de enero de 2016
VISTO:

Nº 4813 - 02/02/2016
Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires
Página 110

El Expediente Nº 1.607.969/2013, por el que se consulta sobre el proyecto de Puesta en valor,Modificación y Ampliación con Demolición Parcial, para el inmueble sito en la Av. Rivadavia Nº 6867/69/71/73/75 y la calle Fray Cayetano Rodríguez Nº 47/51/53/65, a desarrollarse en planta subsuelo destinada a estacionamientos con una superficie de 1.752,62m², una superficie en planta baja destinada a "Galería Comercial" de 2.278,04m², una superficie en primer piso destinada a "Salas de Cine" de 979,73m² y una superficie en segundo piso destinada a "Sala de Exposiciones" de 308,86m², y CONSIDERANDO: Que el predio en cuestión se halla emplazado en un Distrito C2 (Parágrafo 5.4.2.2) sobre la Av. Rivadavia y en un Distrito APH 15 sobre la calle Fray Cayetano Rodríguez de Zonificación General del Código de Planeamiento Urbano , y posee un inmueble existente "Cine Teatro Pueyrredón", que se encuentra Catalogado con Nivel de Protección Cautelar (Resolución Nº 249-SSPLAN-2011); Que el Área Técnica competente de esta Dirección General, mediante Dictamen Nº 541-DGIUR-2014, de acuerdo a la normativa vigente que resulta de aplicación, informa que:
a. El Artículo 5.4.2.2) Distrito C2 - Centro Principal - (Ver I.O.), establece: "...1) Carácter: Son zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala de sectores urbanos que se desarrollan en correspondencia con vías de alta densidad de transporte público de pasajeros.
2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.
3) Subdivisión: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 3.4) Tipología Edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras, edificios de perímetro libre y edificios de perímetro semilibre.
Disposiciones particulares
a) Basamentos
Altura máxima: 7m por encima de la cota de la parcela.
Área edificable: podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de F.O.S. establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1.
b) Edificios entre medianeras
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con: R = h/d =3
c) Edificios de perímetro libre
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo con: R = h/d = 4,5 r = h'/d' = 6
d) Edificios de perímetro semilibre
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a: R = h/d = 3,5 r = h'/d' = 6
e) F.O.T. máximo = 5..." b. El Parágrafo 5.4.12.15 Distrito APH15 - Casco Histórico de Flores, establece:

Nº 4813 - 02/02/2016
Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires
Página 111

1) Delimitación: Polígono delimitado por las parcelas frentistas (vereda norte) de la calle Bacacay, desde el eje de la calle Condarco, hasta la intersección con el eje de la Av. Boyaca, parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay hasta el eje de la calle Caracas, por su eje hasta las vías del FFCC Domingo F. Sarmiento, hasta el eje de las calles Fray C. Rodríguez-Rivera Indarte hasta su intersección con el eje de la calle Cnel. Ramón L. Falcón, por este hasta su intersección con el eje de las calles Pedernera -José G. de Artigas, hasta el límite sur del Pasaje sin denominación oficial, por este hasta la intersección con el eje de la calle Estado Pluricultural de Bolivia, hasta la prolongación virtual de la Línea de Fondo de las parcelas frentistas (vereda sur) de la calle Bacacay, por esta hasta el eje de la calle Condarco; y Pasaje La Portena..." Más adelante menciona: "...Zona 3: Ámbito Basílica y Plaza.
Edificios a catalogar:
1. Casa Antonio Millan (fuera del polígono): Av. J uan B. Alberdi 2476
2. Entorno y Plaza Pueyrredón

3. Basílica San José de Flores
4. Banco Nación: Av. Rivadavia 7000
5. Ex Banco Español: Av. Rivadavia 6902
6. Edificio Propiedad Horizontal: Rivera Indarte 53
7. Galería San José de Flores: Av. Rivadavia 6834
9. Escuela Florencio Varela: Caracas 10
10. Escuela Leandro N. Alem: Fray Cayetano Rodríguez 85
11. Escuela Museo Justo Jose de Urquiza: Yerbal 2370
12. Estación del Ferrocarril: Pasaje sin número
13. Escuela Fernando Fader: Pasaje La Portena 36
14. Casa La Antonia: Terrada 212
15. Casas Chorizo: Terrada 203 y 227
16. Casa Rodríguez: Bacacay 2772
17. Casa Escalada: Condarco 206
18. Pasaje Marcoartu: Bolivia, Estado Pluricultural de, 202, 220, 224 y vías
19. Vivienda Colectiva: Bacacay 2570
20. Monumento Histórico Casa Marco del Pont: General José G. de Artigas 206
21. Casa de Agustín Magaldi: General José G. de Artigas 200
22. Casa Blanco: General José G. de Artigas 225
23. Casa de Alejandro Rosa: Fray Cayetano Rodríguez 207
24. Casa Fernández Ramos: Caracas 218
25. Mansión de Flores: Yerbal 2217 al 2291
26. Casa actual Aguas Argentinas: Bacacay 2100
27. Hogar Mercedes Dorrego: Bacacay 2000
28. Viviendas Chacon: Fray Luis Beltrán 165, Bacacay 1934, Av. Boyaca 146
29. Ex Teatro de Flores
30. Ex Cine Pueyrredón
31. Patio de los Lecheros (fuera del polígono): Manzana 40, Sección 57,

Circunscripción 5..." Que, por tratarse de un inmueble que se encuentra Catalogado con Nivel de Protección Cautelar, el Código de Planeamiento Urbano en su Artículo 5.4.12 reza: "...Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto...", por lo tanto resulta pasible de actuaciones en el inmueble con las condicionantes de preservación que este amerita;

Nº 4813 - 02/02/2016
Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires
Página 112

Que para el estudio de los presentes, se analizó la documentación aportada, consistente en: a fs. 80, 81 y82: Propuesta gráfica, Plantas, Corte, Vista, relevamiento fotográfico y superficies de la propuesta puesta en consideración; a fs. 44: Copia de ultimo plano registrado del predio de referencia; de fs. 47 a 67: Relevamiento fotográfico externo y externo del inmueble en su estado actual suministrado por los interesados; a fs. 110: Base APH del predio de referencia suministrado por sistema interno "Parcela Digital Inteligente"; a fs. 70, 71 y 72: Memoria descriptiva del proyecto en consulta y de fs. 73 a 79: Especificaciones técnicas generales; Que en el predio en cuestión se observa la presencia de un edificio preexistente desarrollado en subsuelo, planta baja, primer, segundo nivel y tercer nivel; Que los interesados proponen un Proyecto de Modificación y Ampliación con Demolición Parcial, con el objetivo central de la valoración, restauración y embellecimiento de la fachada original y reactivación del uso socio-cultural que supo tener el inmueble;

Que de dicha propuesta se desprende que su distribución consiste en, Planta subsuelo (planta estacionamientos): estacionamientos, escaleras, servicios y sanitarios.

Planta baja (Galería comercial: Circulación, hall público, locales comerciales, locales gastronómicos, sanitarios, servicios y escaleras.

Planta 1º piso (planta sala de cines): Circulación, foyer, Cine 1, Cine 2, sanitarios, escaleras, oficinas, sala de máquinas.

Planta 2º piso (planta sala de exposiciones): salón de exposiciones, sanitarios, oficinas, escaleras.

Planta 3º piso (planta piso técnico): sala de proyecciones, piso técnico;

Que el proyecto puesto a consideración observa una adecuada puesta en valor del patrimonio y centra su acción en el recupero de los valores del edificio, con actividades de Cine - Teatro, Galería Comercial y Estacionamientos;

Que, en tal sentido, la Gerencia Operativa de Supervisión Interpretación Urbana no pone objeciones, desde sus competencias al proyecto de Puesta en Valor, Modificación y Ampliación con Demolición Parcial, para

el inmueble sito en la Av. Rivadavia Nº 6867/69/71/73/75 y la calle Fray Cayetano Rodríguez Nº 47/51/53/65, a desarrollarse en planta subsuelo destinada a estacionamientos con una superficie de 1.752,62m², una superficie en planta baja destinada a "Galería Comercial" de 2.278,04m², una superficie en primer piso destinada a "Salas de Cine" de 979,73m² y una superficie en segundo piso destinada a "Sala de Exposiciones" de 308,86m², según propuesta obrante a fs. 80, 81 y 82.
Por ello, y en uso de las facultades conferidas,
EL DIRECTOR GENERAL DE INTERPRETACION URBANISTICA DISPONE
Artículo 1º. - Considérese factible desde el punto de vista urbanístico, y en un todo de acuerdo a lo expuesto en los considerandos, el proyecto de Puesta en Valor, Modificación y Ampliación con Demolición Parcial,
para el inmueble sito en la Av. Rivadavia Nº 6867/69/71/73/75 y la calle Fray Cayetano Rodríguez Nº 47/51/53/65, a desarrollarse en planta subsuelo destinada a estacionamientos con una superficie de 1.752,62m², una superficie en planta baja destinada a "Galería Comercial" de 2.278,04m², una superficie en primer piso destinada a "Salas de Cine" de 979,73m² y una superficie en segundo piso destinada a "Sala de Exposiciones" de 308,86m², según propuesta obrante a fs. 80, 81 y 82, debiendo cumplir con la restante normativa vigente que resulte de aplicación.

Nº 4813 - 02/02/2016
Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires
Página 113

Artículo 2º.-Notifíquese al interesado que, lo consignado en el Artículo 1º no exime del cumplimiento de las restantes disposiciones y normas vigentes en el Código de Planeamiento Urbano y Código de la Edificación, que no hayan sido expresamente mencionadas en el presente. Asimismo, deberán ajustarse, y serán verificadas, las superficies existentes y a ampliar al momento de la presentación de la documentación ante el Organismo de Competencia.
Artículo 3º.-La presente tiene un plazo de vigencia de 180 días a partir de la fecha de su emisión. Dentro de este plazo el recurrente deberá presentar la documentación pertinente ante el o los organismos correspondientes, de no hacerlo caducarán de pleno derecho lo autorizado precedentemente.
Artículo 4º.-Regístrese, notifíquese; entréguese la presente al recurrente. Publíquese en el Boletín Oficial del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
Cumplido, archívese.
Bugarin

……..
…….

b) Extracto del Suplemento *m²* Año 16 Nº 889, que es parte de la edición Año 29 Nº 9835, del sábado 05-03-2016, del Diario Página 12 de Buenos Aires.

Tomado del Suplemento ***m²*** Año 16 Nº 889 que es parte de la edición Año 29 Nº 9835, del sábado 05-03-2016, del Diario Página 12 de Buenos Aires.
http://www.pagina12.com.ar/diario/suplementos/m2/10-3074-2016-03-06.html

La tierra para el que la especula

Pese al discurso sobre crear espacios verdes, el gobierno porteño prepara una venta masiva de terrenos públicos, ya elogiada por los privados. El temor por el Tiro Federal y el vaciamiento literal de un cine en Flores.

Por Sergio Kiernan

. . . . . .
. . . . . .

El cine Pueyrredón

Quien viva en el oeste porteño sabe que Flores funciona como un Centro lejos del Centro para los barrios de por esos rumbos, de Liniers a Villa del Parque, de Primera Junta al sur del Parque Chacabuco. Una de las cosas que hacían los porteños de por allá era ir a Flores al cine: el barrio estuvo lleno de cines de todo tipo, de los que daban estrenos a los que pasaban únicamente películas de colegialas danesas. Entre esos cines estaba el Pueyrredón de Rivadavia al 6800. El Boletín Oficial porteño acaba de autorizar que desfonden el edificio para transformarlo en un minishopping con minicines, parking subterráneo y patio de comidas, pese a que el edificio está en el APH de Flores, el 15, y tiene protección como edificio patrimonial.

La novedad la encontró Carlos Tomada, el ex ministro de Trabajo que ahora es legislador porteño y que armó un equipo de seguimiento de lo que anda haciendo el larretismo. Una de las tareas que se impuso el equipo es leer con lupa el Boletín Oficial, tarea aburrida si las hay, y entender qué andan diciendo entre tecnicismos y prosa muerta burocrática. Lo del cine es realmente un ejemplo de cómo, si se guardan las apariencias, el estado autónomo te deja romper todo y también la esencia de la ley. En este caso puntual, la lectura es la Disposición 71 del ministerio de Desarrollo Urbano, que continúa la tradición de su ex titular Daniel Chain.

El cine es de los grandes, cuando Flores llenaba salas sin problemas. Tiene un subsuelo, una gran planta baja con foyer, y tres pisos que se van achicando porque son en rigor pullmans para la sala principal. En 2013, los “interesados”, como se dice con exactitud rigurosa en burocratés, pidieron permiso para modificarlo y ampliarlo, con demolición parcial. Los “interesados” hicieron bien el proyecto, porque declaran que su “objetivo central es la valoración, restauración y embellecimiento de la fachada original y reactivación del uso sociocultural que supo tener el inmueble”. Está bien que lo aclaren, porque uno pensaría que en realidad quieren hacer un shopping y ganar mucho dinero... En fin, el proyecto implica un subsuelo con estacionamiento, escaleras, servicios y sanitarios, una planta baja con galería comercial, hall, circulaciones, locales, patio de comida, un primer piso con dos mini cines, un segundo piso con una sala de exposiciones y oficinas y un tercer piso con los proyectores de cine, que son digitales y no necesitan más estar en la sala.

Dicho así, el proyecto hasta suena razonable, tanto que la Gerencia Operativa de Supervisión Interpretación Urbana no pone objeciones y hasta se permite observar que “el proyecto puesto a consideración observa una adecuada puesta en valor del patrimonio y centra su acción en el recupero de los valores del edificio”. Pero una pista surge cuando se deja de lado la simple lista de usos y espacios y se consulta el tamaño de cada cosa, una buena manera de entender las prioridades. Así se puede ver que el estacionamiento tendrá 1752 metros cuadrados y la galería comercial de planta baja 2278. Los dos cinecitos tendrán que conformarse con menos de 900 y la curiosa sala de exposiciones, tan cultural que suena, con 300.

La disposición del ministerio no cita fuente alguna para explicar cómo llegó a conclusiones tan plácidas, pero se ve que no leyeron un antecedente fuerte de 2011. En ese entonces, la Defensoría del Pueblo intervino con una opinión, por pedido de los vecinos del barrio. Gerardo Gómez Coronado, que se encargaba de los temas de patrimonio de la entidad, escribió que “si bien el Cine Teatro Pueyrredón cerró sus puertas como tal hace varios años, sigue siendo un referente cultural del barrio de Flores y los vecinos se han movilizado en su defensa y con el fin de lograr la recuperación de esta tradicional sala y salvaguardar el patrimonio cultural de la Ciudad”. De hecho, había un proyecto de declaración de sitio histórico y uno de expropiación, ambos de Diana Maffía, circulando por la Legislatura. La conclusión de Gómez Coronado fue recomendarle al entonces ministro de Cultura Hernán Lombardi, que “realice las gestiones a su alcance para la recuperación de la sala teatral y cinematográfica”. Que se sepa, Lombardi no hizo absolutamente nada.

Con lo que el Pueyrredón se quedó apenas con una protección a nivel cautelar, débil ella, en una ciudad a la que no le tiembla la mano a la hora de demoler sus mejores cosas, ni hablar de un cine de barrio. Lo notable es que Desarrollo Urbano hasta elogia la idea del shopping como un modo de tutelar el patrimonio, porque se deja la fachada, obligación legal básica que habrá que ver cómo se cumple. Tanto es el entusiasmo que hasta se permitieron un curioso servicio: quien consulte la base de datos de APH en la página web de la ciudad, no va a encontrar el Pueyrredón, porque lo borraron.

suplementom2@yahoo.com