

Comisión de Planeamiento Urbano

10 de septiembre de 2024

Versión Taquigráfica

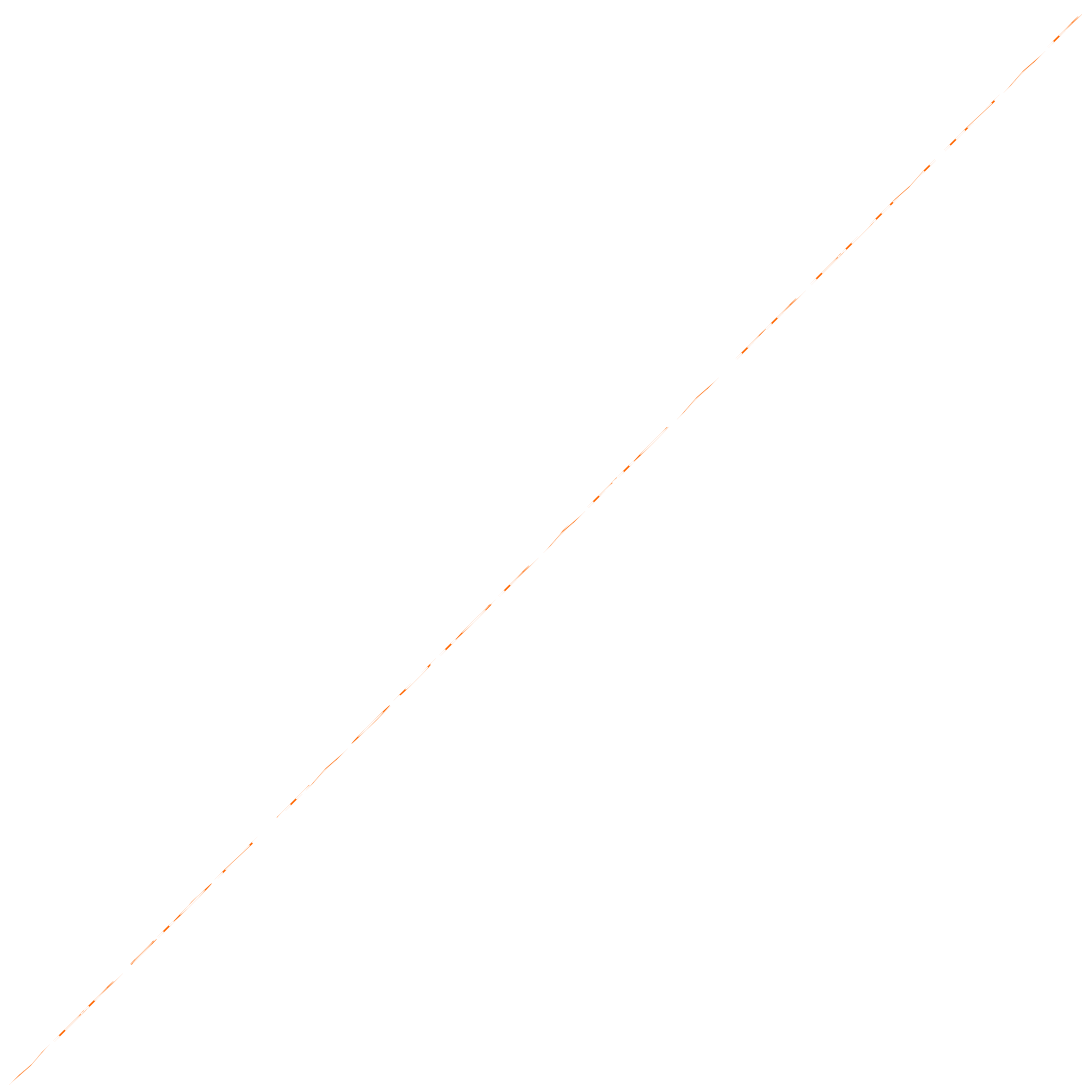
Dirección General de Taquígrafos

S U M A R I O

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO	5
INICIACIÓN	5
MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO URBANÍSTICO	5
VECINOS	5
Sra. Adriana Fernández	5
Sra. Rocío Cusmano	7
Sra. Mabel Riou	8
Sra. Adriana Nidia Yurcovich	10
Sra. Ana Rabini	11
Sra. Johana Martínez	13
Sr. Jonathan Rondón	14
Sra. Miriam Matamoros	15
Sra. Rosa Elena Véliz	16
Sra. Martina Miravalles	17
Sr. Santiago Levrio	18
Sr. Federico Hartenstein	19
Sr. Mauro Sbarbati	20
Sra. Silvana Olivera	23
Sra. Myriam Godoy	24
Sra. Andrea Levi	25
Sra. Débora Engel	27
INTERVENCIÓN DE DIPUTADOS Y RESPUESTAS DE FUNCIONARIA	28

FINALIZACIÓN

52



COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

- Desde el Salón San Martín de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a diez días de septiembre de 2024, a la hora 15 y 28:

Iniciación

Modificación del Código Urbanístico

Sr. Presidente (Alifraco).- Buenas tardes.

Siendo las 15 y 30 del 10 de septiembre, vamos a dar inicio a la reunión de la Comisión de Planeamiento Urbano, a los efectos de tratar el Expediente 2024-J-2024, modifíquese el Código Urbanístico, Ley 6099, en sus Títulos 3 y 7.

Se encuentran presentes las diputadas y los diputados de la comisión Manuela Thourte, Alejandro Grillo, Claudia Neira, Jimena Villafruela. Cecilia Ferrero, Pablo Modarelli, Francisco Loupías, Sol Méndez, la Vicepresidente de la Comisión, la diputada Paola Michielotto y quien les habla, Edgardo Alifraco. Asimismo, contamos con la presencia del diputado Vázquez, el diputado La Blunda, el diputado Valdés y la diputada Tiesso.

Vecinos

Sr. Presidente (Alifraco).- Para comenzar, vamos a hacer uso de la primera media hora, que corresponde a los vecinos de la ciudad. En este punto, les voy a pedir por favor que traten de ser breves, a los efectos de que pueda hablar la mayor cantidad de vecinos posible. El listado supera el tiempo permitido; tampoco podemos duplicarlo o triplicarlo. La idea es que todos puedan hacer uso de la palabra, por lo que les pido que traten de que su exposición sea lo más breve y concisa posible.

En primer lugar, corresponde que haga uso de la palabra la señora Liliana Pagliano.

- La vecina no se hace presente.

Sra. Adriana Fernández

Sr. Presidente (Alifraco).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Adriana Fernández.

Sra. Fernández.- Buenas tardes.

Vivo en el barrio de Colegiales. Participo del Consejo Consultivo Comunal 13. En 2022 presentamos un proyecto de ley, el 1939, junto con organizaciones barriales como Parque Cultural Estación Colegiales y Colegiales Participa y Decide. También formamos parte de la Red de Tierras Ferroviarias Verdes y de la Red Interbarrial Buenos Aires. Este proyecto, el 1939, solicitaba que los cuatro lotes que quedaron sin vender en el playón ferroviario se rezonificaran como “urbanización parque”. Al perder estado parlamentario, lo volvimos a presentar en marzo de este año y le dieron el número de expediente 939, que obra en esta Comisión de Planeamiento Urbano y que debería tratarse como se trata hoy el del Ejecutivo. Todos los proyectos vecinales –hoy y toda esta semana– se deberían tratar y tener la misma categoría.

Durante estos años recorrimos los despachos de los diferentes espacios partidarios con el pedido de que los cuatro lotes –los números 1, 8, 9 y 11– se desafecten del distrito de “zonificación urbanización determinada”, U66, de la manzana 115, sección 37, circunscripción 17, aceptándose dichas parcelas en el Código Urbanístico como “urbanización parque”. Se sumarían así 7000 metros cuadrados de suelo verde absorbente – hoy se va a tratar el tema de espacios verdes– al nuevo espacio público realizado por el Gobierno de la Ciudad y que hoy disfrutamos. Por su ubicación, se integran naturalmente al diseño paisajístico. De hecho, dos de ellos –el de Moldes 980 y el de Moldes 1020– fueron parquizados con césped por el Gobierno de la Ciudad y los vecinos y vecinas los tomamos y, para nosotros, ya forman parte de ese espacio público.

La inclusión de estos cuatro lotes como “urbanización parque” eliminaría la necesidad de prolongar la calle Céspedes como calle de convivencia y permitiría dar continuidad con la Plazoleta Portugal, generando el sistema de conectores y corredores verdes que establece la Ley 5.875 del 2017, en su artículo 6°.

Dije anteriormente que habíamos tenido reuniones con un importante número de diputados y diputadas de esta Casa que hoy están presentes. Fuimos escuchados y, de hecho, la legisladora Manuela Thourte, integrante de esta comisión, presentó en 2023 un proyecto de ley de su autoría: el Expediente 1704. En el día de ayer mencionó y aclaró que este jueves pedirá que se incluya la rezonificación de esos cuatro lotes del playón. Además de ella, otros legisladores y legisladoras visitaron el lugar y conocen el playón: Barroetaveña, Neira, Ferreño, Del Gaiso, Saifert, Fierro, Kienast. Es decir, un amplio espectro de los partidos políticos que tienen representación parlamentaria han venido al lugar, lo han recorrido con los vecinos, han constatado la necesidad de sumar estos 7.000 metros cuadrados al espacio verde como forma de reparación ambiental al daño provocado por la ley que sancionó esta casa en 2017, la Ley 5.875.

Hemos tenido también conversaciones con asesores de la legisladora Bielli y los legisladores Grillo y La Blunda; nos reunimos con la legisladora Sol Méndez, con Matías López, con Ferraro, con Reyes y con Del Gaiso. Es decir, hemos estado generando instancias de participación ciudadana bien plural.

Ahora es el momento de que este proyecto y los proyectos mencionados, sumados al 1980 del 2023 –que también presentamos y que incluye el tema del Código Urbanístico y la U66, distrito Colegiales–, sean tratados como ordena el Reglamento. Es momento de que se le dé a los proyectos vecinales, como le pedí al señor Alifraco el viernes pasado en la reunión informal que organizó en esta Legislatura, el mismo tratamiento y rango de importancia que al expediente del Ejecutivo. Como dijeron ayer varios legisladores y legisladoras, estos

pedidos deben estar incluidos en el dictamen que se lleve a cabo y se vote en el recinto, seguramente el 26 de septiembre, como circula en los medios.

Por último, voy a leer algo de lo que hoy se va a tratar y, como veo acá a funcionarios del Ejecutivo, una pregunta para ellos, para que ustedes puedan preguntarles.

El Ejecutivo pretender incorporar la posibilidad de agregarle nuevos usos a las urbanizaciones parques, es decir a los espacios verdes públicos. Tras que tenemos pocos y poca superficie verde absorbente, ahora le quieren sumar más usos. Me gustaría que hoy explicaran este tema.

Les deseo que tengan una muy buena tarde de trabajo, como la de ayer y que toda la semana sea para el bien de la Ciudad Autónoma. (*Aplausos*).

Sra. Rocío Cusmano

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Rocío Cusmano.

Sra. Cusmano.- Hola a “todes”.

Me llamo Rocío y soy de Parque Chas.

Un día después de haber nacido, mis padres me trajeron a mi barrio, barrio que habito hace 33 años. Soy parte de la asociación vecinal autoconvocada “Somos de Parque Chas”, también formamos parte de la Interbarrial Buenos Aires y tenemos un rol activo en la Comisión de Ambiente del Consejo Consultivo de la Comuna 15.

Estoy acá para expresar la urgente preocupación que tenemos todos los vecinos y todas las vecinas del barrio respecto este proyecto del Ejecutivo que se va a tratar esta semana.

Hace seis años con la sanción del CUR se han habilitado construcciones que han deteriorado muy fuertemente la calidad de vida de los vecinos. Parque Chas es un barrio en su mayoría de casas bajas, o sea hasta dos pisos de altura. Hoy los desarrolladores están convirtiendo una zona de Parque Chas, la lindante al Hospital Tornú, en una zona de edificios de ocho pisos, con retiros y *amenities* del tipo piletas en terraza. Tenemos hasta un caso de una obra que se encuentra en Llerena y Bauness, donde se compraron cinco lotes y se está llevando a cabo una mega obra; obra que conlleva irregularidades como, por ejemplo, la descarga de materiales y hormigoneras a las 11, 12 de la noche y hasta la 1 de la mañana.

A raíz de todo esto que menciono, desde el año pasado, los vecinos trabajamos muy fuertemente para redactar un proyecto de ley, que lo pudimos presentar el 28 de junio de este año a este recinto, a través de la vía vecinal. Para llegar a presentarlo hubo muchísimas personas involucradas que nos pusimos a investigar, a leer, a comparar y a estudiar la normativa. ¡Miren el nivel de compromiso que tenemos con nuestro barrio que este proyecto de ley fue acompañado por la firmas de los propietarios de casas y departamentos de cada manzana que queremos proteger de la construcción desmedida! Una construcción que llega de una manera totalmente extractivista y nunca viene acompañada de inversión en la infraestructura de los servicios públicos ni tampoco de control alguno.

Como les comentaba, hace unos meses logramos presentar este proyecto de ley. Y a las semanas surge este proyecto del Ejecutivo de revisión del CUR, que de “Guatemala” nos

deja en “Guatepeor”, sin ningún tipo de consideración hacia los tantos proyectos de ley que cada barrio ha presentado.

Podría hablar de tecnicismos como, por ejemplo, la mixtura de usos que se propone en nuestro barrio, dejándolo a merced de un posible polo gastronómico o del enrase que no hace más que entregar metros y metros cuadrados a los desarrolladores y destruye el pulmón de manzana. Pero voy a hablar de casos más concretos.

Lo concreto es que hoy el descanso de los y las vecinas se ve deteriorado; las casas lindantes a las obras quedan muy dañadas; hay tránsito pesado en calles que no lo soportan; hay casos de trabajadores heridos: como les comentaba en la obra de Llerena y Bauness ayer mismo un trabajador fue accidentado, se cayó en la fosa donde se está preparando el espacio para el ascensor, y también hay vecinos que han sufrido accidentes a causa de veredas rotas por las obras. Los servicios no resisten. Hay vecinos que gastan plata de sus bolsillos para poner bombas de agua porque al lado hay un edificio con pileta.

Sr. Presidente (Alifraco).- Perdón, necesito que vaya redondeando su exposición porque el espíritu de la comisión es que pueda hablar la mayor cantidad de vecinos.

Sra. Cusmano.- Perfecto.

Ante estos embates, desde la Interbarrial pedimos la suspensión de permisos. Y nos vemos ultrajados ante el decreto de Jorge Macri, que suspende las obras de categorías bajas y da rienda suelta a las que más están afectando el barrio: alturas medias y altas. Con el pretexto de “escuchar a los vecinos”, hace exactamente lo opuesto a lo que pedimos los vecinos. Es escandaloso.

Por último, estamos en una emergencia ambiental. Los árboles que se llevan puestos los constructores, los árboles que la comuna retira sin pedir que sean retirados no solo afectan al vecino, que gozaba de verde y de sombra, sino que también afectan a cada uno de los vecinos de la Ciudad de Buenos Aires. El pulmón de manzana afecta a cada uno de los vecinos de la Ciudad de Buenos Aires.

Por otro lado, estamos hablando hoy y esta semana de la revisión de un CUR que solo habla de constructividad, pero no de urbanismo. ¿Cómo sabemos en qué estado está la ciudad si nunca se actualizó el Plan Urbano Ambiental? ¿Cómo puede ser que desde la sanción de la Constitución de la Ciudad no haya un Plan Urbano Ambiental, dado que no se ha aprobado, no se encuentra ni siquiera en tratamiento el Código Ambiental que se necesita? Esto es inconstitucional y no lo digo solo yo, sino que desde el Juzgado número 3 en lo Contencioso y Administrativo han fallado que esta situación tiene que subsanarse.

Por último, volviendo al barrio, los y las vecinas de Parque Chas estamos acostumbrados a pelear por lo que es nuestro. Como dijeron desde la Asociación Amigos de Parque Chas en el pedido oficial para volver a constituir como barrio en 2005, “solo pedimos que nos sea devuelto lo que arbitrariamente nos fue arrebatado”. No vamos a dejar que el negocio inmobiliario nos arrebate la Ciudad.

Gracias. (Aplausos).

Sra. Mabel Riou

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Mabel Riou.

Sra. Riou.- Buenas tardes.

Soy Mabel Riou, vecina del barrio de Constitución. Soy profesora de Lengua y Literatura, actualmente jubilada.

Hoy estoy aquí para hablarles de un “patito feo”: el “patito feo” en el que se ha convertido el barrio de Constitución que otrora era un lugar muy pujante, lleno de comercios y un centro de trasbordo muy importante en la ciudad.

Nosotros no tenemos exceso de emprendimientos inmobiliarios, como en otros barrios. Más que eso, tenemos carencia de construcciones, así como tenemos carencia de higiene, de seguridad y de un montón de cosas.

Por eso, ya hace un tiempo en esta Legislatura se ha presentado un proyecto de ley para el tratamiento prioritario del barrio de Constitución. Estamos en emergencia urbanística, ambiental, social y de seguridad pública.

Los vecinos creemos que nuestro barrio debe ser tratado de forma especial por esta Legislatura. Nuestros problemas no son los mismos que los de otros barrios. Tenemos necesidades diferentes. Constitución es, desde todo punto de vista, incomparable con otros barrios. Todas nuestras actividades –las actividades cotidianas de los vecinos– se realizan en un ambiente de degradación tremendo.

Por ejemplo, tenemos gente vendiendo droga a cielo abierto y durante las 24 horas en la puerta de nuestros jardines y colegios. En Constitución tenemos gente que vende droga a cielo abierto, con el agravante de que muchos de estos vendedores ejercen paralelamente la prostitución y se pasean semidesnudos por nuestros establecimientos educativos. Los compradores luego se instalan en nuestras veredas a consumir, con el consiguiente daño ambiental de higiene, ya que además orinan y defecan en nuestras veredas. Lamento que sus oídos tengan que escuchar esto, pero es la realidad que vivimos en Constitución. Por eso, considero que se nos debe tratar en forma diferente.

A esto le sumamos que, terminado el consumo de la dosis que pudieron comprar, esta gente vuelve a necesitar una nueva y, para volver a consumir, roba en nuestro barrio a vecinos o a gente de paso. Los vendedores vuelven a vender y así se conforma un círculo vicioso, un eterno retorno que va de la delincuencia a la degradación. Eso es lo cotidiano y lo permanente en nuestro barrio. Increíble, ¿no?

En Cochabamba 1252, la puerta de un jardín de infantes es parada de prostitutas y personas trans que comercializan droga a cielo abierto.

Sr. Presidente (Alifracó).- Perdón, señora. Tratemos de ir al Código. Conocemos la situación; la ha explicado. Le pido por favor que avancemos sobre el Código. De hecho, la situación del barrio de Constitución, que tan bien describe usted, también fue descripta en reuniones anteriores. Le pido que vayamos al Código o que, si desea plantear una ley especial, lo haga.

Sra. Riou.- Necesitamos una puesta en valor. Toda la degradación que vivimos permanentemente y que está en nuestras calles ocasiona que nuestras viviendas hayan reducido su valor a la mitad. Ustedes se pueden preguntar: “¿por qué no se mudan?”. No

podemos. Yo tengo un dos ambientes. Mi departamento ha reducido su valor a la mitad. ¿Qué me compró en otro barrio? Una carpa, probablemente.

Señores legisladores: somos prisioneros y rehenes de esta situación. Más que un “patito feo”, nuestro barrio es un “feo sapo”. Sí, digo “feo” porque hay sapos lindos, pero el nuestro es bastante feo.

Pedimos a esta Legislatura que el nuevo Código Urbanístico incluya a Constitución como área de desarrollo prioritario, que además del área de construcción emisora se sumen otros incentivos a los emprendimientos inmobiliarios –por ejemplo, exenciones impositivas o crédito para vivienda joven–, algo que pueda dar otra dinámica para cambiar el barrio de Constitución. Sabemos que el saneamiento del barrio debe ser abordado desde una perspectiva multidisciplinaria, tal como lo explicitamos en la ley a la que esta Legislatura no ha dado tratamiento aún. Si cada una de las jurisdicciones involucradas aporta su granito de arena, el mencionado círculo vicioso podría devenir en un círculo virtuoso.

Por todo lo expuesto, señores legisladores, por favor, ayúdenos a que el “feo sapo” que hoy es Constitución pueda el día de mañana convertirse en un “bello príncipe”, como lo fue en otros tiempos.

Muchas gracias. (*Aplausos*)

Sra. Adriana Nidia Yurcovich

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Adriana Nidia Yurcovich.

Sra. Yurcovich.- Buenas tardes. Soy Adriana, del barrio de Palermo. Nosotros participamos también de la Interbarrial Buenos Aires.

El Gobierno de la Ciudad propone un nuevo CUR dos años más tarde de lo que correspondía y sin haber hecho la evaluación que tenía que hacer de lo que estaba pasando en la Ciudad como resultado del Código vigente.

Los vecinos no conocemos ninguna evaluación que el Poder Ejecutivo haya tomado en cuenta para hacer un diagnóstico y para proponer un nuevo código que mejore el anterior. No evaluaron los efectos de las nuevas construcciones sobre el medio ambiente y el deterioro de la calidad de vida de muchos barrios por la mixtura de usos sin ningún control ni la pérdida de resultante de arbolado público, el deterioro que causaron estas construcciones en las viviendas preexistentes, la disponibilidad de suficientes servicios para abastecer todos estos edificios nuevos o la incapacidad del propio Gobierno de la Ciudad para garantizar que se cumplan los recaudos mínimos de seguridad en las obras.

No solamente se rompieron viviendas cercanas a las nuevas obras –en algunos casos, hasta volverlas inhabitables–, sino que además ha habido derrumbes y vecinos y trabajadores que murieron en esos derrumbes. Para el Gobierno de la Ciudad, estos son problemas entre terceros.

Mucho menos se evaluó que sólo familias pudientes pueden acceder a algunas de estas nuevas construcciones y que muchos de estos nuevos edificios permanecen semivacíos. Nada de todo esto es evaluado por el Gobierno que tenía la obligación de hacerlo.

Yo participé en la audiencia pública sobre este tema. Esa audiencia pública fue una burla a los vecinos.

Perdón, me corrijo: hay una evaluación que sí hicieron. Algo evaluaron, una parte muy pequeña de lo que pasó con el código anterior. Evaluaron que los desarrolladores que construyen en el sur no ganan tanto como los que construyen en el norte de la ciudad. A este gravísimo problema lo llamaron “plusvalía negativa”.

Como esto es lo único que les interesó evaluar, lógicamente ahora proponen remediar esta injusticia. El Código que proponen tiene como único fin asegurar los negocios de las grandes constructoras. Por lo tanto, quienes construyan en el sur de la ciudad serán premiados con jugosos negocios adicionales en el norte de la ciudad, que ya está explotada de construcción.

Si, realmente, quisieran desarrollar el sur de la ciudad, podrían construir aunque sea alguno de los kilómetros de subte que nos prometió hace muchos años el primo de nuestro actual Jefe de Gobierno, de su mismo partido. Podrían mejorar el transporte público en el sur, construir más escuelas, más salas maternas, más centros de salud, más espacios públicos verdes, devolver a los vecinos de Parque Patricios el parque que está apropiado por la empresa Techint. Con estas acciones, además, crearían tanto o más empleo que levantando edificios de lujo.

Otros vecinos han detallado los problemas provocados por las construcciones en cada barrio y lo grave que resulta que haya una enorme cantidad de metros a construir ya autorizados. En las sesiones que quedan habrá otros vecinos reiterando los problemas.

Les toca a ustedes, legisladores, actuar ahora. Pueden hacer algunas observaciones a la propuesta del Ejecutivo, pueden proponer cambios cosméticos, pero también pueden exigir que se actualice el Plan Urbano Ambiental para recién después proponer un nuevo CUR, y mientras tanto que se decrete en la ciudad la emergencia urbanística y ambiental, y se suspenda el otorgamiento de permisos para construir en altura.

Los vecinos de la ciudad los estamos mirando y estamos atentos a lo que voten. Recuerden que somos un pueblo con memoria. *(Aplausos)*.

Sr. Presidente (Alifraco).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Carla Corea.

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifraco).- Corresponde que haga uso de la palabra el señor Dante Alcaraz.

- El vecino no se hace presente.

Sra. Ana Rabini

Sr. Presidente (Alifraco).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Ana Rabini.

Posteriormente hará uso de la palabra la señora Yanina Aguilar.

Sra. Rabini.- Buenas tardes. Soy Ana Rabini, una arquitecta rasa.

Yo vendí mi casa para comprar un terrenito para hacer un USAB 2. Muy orgullosa me hice una SAS y yo sola fui a la IGJ, abrí una SAS y en una esquinita de Saavedra –que

es lo que pude comprar juntando todas las inversiones que conseguí— hice 11 unidades, en donde vivía una sola señora: ahora viven 11 familias o personas. Son departamentos chicos de muy buena calidad constructiva y sin *amenities* ni encargado. Hice todo en blanco, todo bien; no evadí, no soy ninguna “chanchita capitalista” ni esto que quieren decir que los constructores o los desarrolladores somos una especie de diablos o qué sé yo; nada que ver.

Ahora que ya presenté, por lo menos, una parte de mí, me voy a referir a la parte de usos. Quiero decir varias cosas, pero voy a ser concreta.

Respecto del espacio público creo que todo el mundo se siente en la potestad de venir y ocupar las plazas. Lo hicieron los militares cuando pusieron iglesias en las plazas o pusieron escuelas en las plazas, y todo eso estaba bien. Después vino un señor, y por temas políticos, o lo que sea, —supongo que ensobró a la gente que lo ayudó— le dieron las 7 u 8 mejores hectáreas de Buenos Aires a una colectividad para poner una mezquita. Y todo eso supuestamente es bueno: las escuelas, las iglesias y las mezquitas. Después vino un señor y quiso hacerse su Museo de Arte Latinoamericano sobre otra plaza y le dieron el espacio público; y siguió así y así.

Por lo tanto, el pedido concreto es basta de votar cosas sobre las plazas, porque no sirve: nuestros hijos no tienen ni un lugar donde ir a jugar y los viejos ni un lugar donde ir a pasear. Basta de tomarse esas atribuciones. Este sería un pedido en cuanto a los usos.

Además, lo que se está por votar también hace que un pequeño comerciante tenga que pasar por DGIUr. Si va a poner un local de más de 100 metros y tiene que pasar por DGIUr con un montón de requisitos que incluyen presentar planos, presentar un relevamiento fotográfico, presentar no sé qué más; o sea, son diez requisitos para conseguir una habilitación de un local. Así están alejando del acceso a una supervivencia económica a muchas familias que, por ejemplo, quieren poner un consultorio médico u odontológico. Casi todo tiene que ir a consulta de DGIUr que, por supuesto, no sabés ni cuánto va a tardar, y tampoco hay plazos. No es claro.

En el Ciudad 3D estaba todo claro. Al menos vos entrabas ahí y tenías una casita en Pompeya y sabías cuánto valía, porque todos sabemos que los terrenos cuestan o valen lo que le podes construir encima. Entonces, por lo menos, tenías un poquito de patrimonio.

Ahora se está por votar que sobre un terreno donde hay una casa de 300 metros, te habilita a construir 300 metros. O sea, ¿quién va a demoler una casa de 300 metros para construir otra de 300 metros con una línea de frente interna que está ahí a los 16 metros? Y no digo solo construir: si querés hacer un piso más en tu PH, no podés, porque si tu PH llegaba un poquito más allá de la línea de frente interna, con esto que se está por votar vas a tener que poner los planos conforme a la legislación vigente. ¿Vas a tener que demoler lo que hay de la línea de frente interno de 16 metros para allá? Me parece que se está improvisando sobre un trabajo que ya estaba hecho, mal o bien, no sé, pero había reglas claras y a largo plazo. Ahora todo eso va a tener que pasar todo por DGIUr. Esa parte no la entiendo.

Quiero decir algunas cosas más, pero no sé si tengo que redondear.

Sr. Presidente (Alifracó).- Sí, porque la idea es que hablen la mayor cantidad de vecinos posibles.

Gracias.

Sra. Rabini.- Por último, me voy a referir al tema de las torres. No saben el impacto que va a tener esto, por ejemplo, a nivel tránsito, porque si vos podes construir mega torres sobre avenidas –ya están armados, porque ya todos sabemos que ya está todo cocinado, que ya se armaron dobles y triples frente sobre las avenidas–, entonces va a haber cocheras de 200, 300 o 400 autos sobre estas avenidas con Metrobus, que también tienen un carril para los taxis. Entonces, va a quedar un carril con estacionamientos de megatorres con autos entrando y saliendo todo el día. O sea, seguro va a ser un caos de tránsito.

También va a ser un caos en cuanto a la supresión de napas, porque todo el agua que están suprimiendo va a salir por otro lado, con todo un frente continuo sobre avenidas.

Ni hablar de que están alejando del acceso a la vivienda a gente como la que me compró a mí, que juntamos los pesitos y yo acomodé la forma de pago para que puedan acceder a comprar un dos ambientes. ¿Quién va a poder comprar un dos ambientes con *amenities* con esto, con lo otro, con SUM, con toda esa cantidad de cosas que tiene esas megatorres? Además, con lo que sale el metro cuadrado, eso está orientado al público inversor, no al consumidor final; no está orientado a la gente que quiere comprar su casita. Entonces, se equivocan, porque otra vez los vivos del escuadrón –lo quiero decir así– arman sus negocios para sus inversores, sus megainmobiliarias, sus mega todo y alejan del acceso a la vivienda a la gente que ni siquiera tiene un crédito y no lo va a tener. Esto ya creo que lo sabemos todos, porque para que haya crédito la gente tiene que ahorrar en su moneda y no va a suceder.

Sr. Presidente (Alifracó).- Por favor, le pido que termine.

Sra. Rabini.- Entonces, no nos equivoquemos, no votemos cosas que sean para alejar el acceso a la vivienda y a poder poner un negocio, un consultorio o tratar de vivir en este país. Gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Yanina Aguilar.
- La vecina no se hace presente.

Sra. Johana Martínez

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde uso de la palabra la señora Johana Martínez.

Sra. Martínez.- Hola. Buenas tardes. Soy una vecina de la República de La Boca.

Vengo más que nada como vecina para poder plantearles y que sepan que el mes pasado, en avenida Pedro de Mendoza y Necochea, fueron desalojadas familias con muchos chicos. Quiero que sepan que hay mucha gente que sigue viviendo en avenida Pedro de Mendoza y Necochea y que no son calles que están vacías ni nada.

Si quieren saber más, los vecinos están más que nada dispuestos a contarles que no estamos en contra de nada de lo que están proponiendo.

Quiero que sepan que se necesita una vivienda digna para cada uno de los vecinos que vive ahí, desde hace más de treinta años.

Quiero que sepan que para mí lo que se hizo es un delito, porque cuando fueron a desalojar fue muy violento. Golpearon a las familias; fue todo ilegal. Quiero que sepan que hay vecinos.

Les pido disculpas: es la primera vez que participo en estas reuniones. No puedo hablar más. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó) Muchas gracias.

Sr. Jonathan Rondón

Sr. Presidente (Alifracó).- A continuación, tiene el uso de la palabra el señor Jonathan Rondón.

Sr. Rondón.- Yo soy “Jhony”.

Vivo también en la zona de Sanchetti, donde como explicó recién Johana sufrimos un desalojo totalmente irregular. Todavía hay familias que no tienen solución, que están viviendo en la calle. Todos vivimos en una manzana desde hace años, hace 20 años –yo por lo menos–, pero hay familias que viven hace más de 25; pagan la luz y el cable como cualquier vecino. De hecho, hace unos años hubo un incendio. Eso permitió que ingresara ReNaBaP en dos polígonos, que son dos pedazos de terrenos de esa cuadra.

Lo que queremos decirle a los legisladores que están planificando el Código Urbanístico es que los vecinos queremos ser partícipes, como lo estamos haciendo hasta ahora. La Ley 2240 explica y convierte al barrio en emergencia habitacional. Hay déficit habitacional hace rato en La Boca.

También está el programa de recuperación y deberíamos ver cómo esta ley, en relación al déficit de viviendas y a la planificación. Estos son dos pasos de soluciones que la Ley 2240. Porque no es solo –lo digo porque tengo derecho a opinar– arreglar con los empresarios, con los ricos del barrio, sino también arreglar con los vecinos, que es lo que quería expresar Johana.

No piensen que todos los que están en una casa tomada o en un conventillo, en el caso de La Boca, por ejemplo, es porque lo ocupó, se metió o vende droga. Nada que ver. Hay varios conventillos que lo recuperamos los vecinos. No quiero decir algunas cosas, pero hay un abandono del Estado porque nosotros nos organizamos para arreglar las cloacas, arreglar un techo cuando llueve o cambiar los cables de luz.

Mi pregunta concreta, para no irme por las ramas y respetar el tiempo, porque si no, no nos escuchamos, es que nos clarifiquen vía reuniones cómo van a incorporar este plan en relación a la emergencia habitacional que hay en La Boca. Queremos que inviten a los vecinos que vivimos ahí a planificar esa zona.

Ahora nombramos la zona de Sanchetti, porque ya tuvimos un desalojo el mes pasado. La verdad es que los vecinos de la cuadra estamos asustados y tenemos miedo de que vengan ilegalmente a mentirnos y que puedan desalojarnos. Pero detrás de esa zona hay una placita que, en realidad, no es una placita: es un terrenito que está en la esquina de la Madrid y Necochea; justo es la zona que quieren recuperar. Pero los que recuperamos ese terreno, que era un baldío, fuimos los vecinos y una cooperativa. Un vecino que vive en los edificios nos

dijo: “Che, ahí se juntan los ‘fisuras’. ¿No pueden hacer algo ustedes que barren?”. Dijimos: “Sí”. O sea, sin recursos, sin nada, agarramos la pala e hicimos ahí una placita. Ahora, por Ley 2240 se está por denominar como espacio público. Esa plaza que recuperamos no está en ningún mapa. No lo quiero decir, si no parece que todo es negocio inmobiliario, pero era de un testaferro, que ya murió, que no se sabe qué pasó y ahora hay que fijarse el dominio público para tomarlo como espacio público. Por lo menos, en este caso no se va a poder llevar adelante de esta manera.

Nosotros acusamos que este desalojo que hubo el mes pasado fue intencional y que sabían lo que hacían. Incluso, tiene que haber una pena para los que actuaron en la segunda parte del desalojo, porque el juez a las 10 de la mañana suspendió el desalojo y la policía siguió actuando igual como si no le importara. Investíguenlo, por favor. Debería haber una penalidad. Porque cuando hay una ilegalidad de parte de quienes tienen que protegernos es difícil investigar, pero cuando los pobres, los que nos vestimos como podemos, estamos en un conflicto, enseguida dicen que somos malvivientes.

Muchas gracias. No me quiero extender. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó) Muchas gracias.

Sra. Miriam Matamoras

Sr. Presidente (Alifracó).- A continuación, le doy la palabra a la señora Miriam Matamoras.

Sra. Matamoras.- Buenas tardes.

Yo soy Miriam, vengo como vecina y como madre.

Vivo en la República de La Boca, barrio que hoy se encuentra en crecimiento turístico, con lo que estamos a favor.

Quiero enfatizar esto: queremos que el barrio crezca porque vivimos ahí hace muchos años, pero queremos que nos tomen en cuenta.

Sabemos que el barrio está en crecimiento, sobre todo en la Avenida Pedro de Mendoza entre en Necochea y Ministro Brin. Parece que somos los “patitos feos” del barrio o de La Boca.

No queremos que nos pase lo que pasó en la calle Necochea, que desalojaron de una manera brutal, de una manera ilegal, porque vinieron con una dirección y desalojaron varias casas que no figuraban en el papel del desalojo.

Pedimos respeto para los vecinos y la no violencia por parte de la fuerza policial al realizar estos desalojos; queremos que nos avisen, que nos digan y que nos den una manera de poderlo solucionar porque, como le digo, vivimos hace muchos años en el barrio.

Les pedimos que nos tomen en cuenta, ya que vivimos hace muchos años ahí. Esto lo digo como madre de dos niñas que están creciendo y están estudiando allí. La verdad es que movernos de ahí sería todo un cambio, creo, para cualquiera. No quiero que mis hijas se vayan a otro lado, porque tienen sus amigos ahí, el colegio ahí y tienen su vida formada ahí. Mis hijas estudian, no son vagas, no están en la esquina, así como toda la gente del barrio.

Eso es lo que quiero enfatizar: somos gente laboradora, que si nos dan algo para pagar, vamos a pagar.

Nada más que se respete la Ley 2240. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifraco) Muchas gracias.

Aprovecho para dejar constancia de la presencia de la diputada Fierro y el diputado Parera.

Sra. Rosa Elena Véliz

Sr. Presidente (Alifraco).- A continuación, tiene la palabra la señora Véliz.

Sra. Véliz.- Buenas tardes.

Mi nombre es Rosa Elena Véliz y pertenezco a una de las veinte familias que fueron desalojadas por el Decreto 277/2024. El desalojo se hizo en dos fechas: el 30 de julio y el 26 de agosto. Desalojaron a 20 familias –en la actualidad están separadas– y no se les encontró una solución de vivienda. Fue muy arbitraria la forma en que sacaron a esas familias. Algunos de los chicos tuvieron que ir a las casas de familiares en provincia, por ejemplo Quilmes, a pesar de que ellos siempre fueron a los colegios del barrio de La Boca.

Necesitamos que nos presten un poco más de atención a las veinte familias desalojadas y a las que, hoy por hoy, viven en Pedro de Mendoza y están corriendo el riesgo de ser desalojadas a través de un proyecto económico muy bueno e interesante, pero nosotros también queremos ser parte de eso. Nosotros somos parte del barrio. No estamos en contra del crecimiento económico. Al contrario, nosotros nos consideramos parte de eso.

En mi caso particular, soy viuda y tanto mis hijos, como mis nietos están viviendo en casas de familiares o amigos sin encontrar todavía una solución habitacional.

El conflicto se generó porque la vivienda en la que nosotros vivíamos pertenece al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a partir del proyecto de ensanchamiento de la Avenida Pedro de Mendoza. Este inmueble fue expropiado en la época de Cacciatore para hacer el ambicioso proyecto de ensanchamiento de la Avenida Pedro de Mendoza y las viviendas quedaron en desuso. Tanto es así que en la vivienda en la que yo vivía, la familia que estuvo antes que yo vivió allí durante 65 años. O sea, durante 65 años el Gobierno se desentendió de la vivienda y el día que decidió sacar a las familias a la calle –como en nuestro caso, veinte familias con treinta criaturas– no le importó nada. A las 7 de la mañana sacó a todos a las trompadas y no les dio una solución.

Les pido a ustedes que, si tienen la posibilidad, nos escuchen al menos para profundizar un poco más sobre la historia. No sé si va a haber una solución, pero nosotros los hemos votado a ustedes y necesitamos que nos escuchen. No importa quién, pero que nos escuche alguien, porque somos parte del pueblo. (*Aplausos*).

Necesitamos que también se realce la cuestión de la Ley 2240, que también fue sancionada acá. Nosotros tenemos un déficit habitacional preocupante. Hay mucha gente que necesita tener una vivienda digna, y pagarla. No necesitamos que el gobierno nos regale nada. Necesitamos pagar nuestra propia vivienda.

Por favor, necesitamos que alguno de ustedes nos preste atención o que se acerquen para escucharnos.

Les agradezco infinitamente. Queremos ser escuchados. No sé si va a llegar la solución, pero hoy los necesitamos a ustedes. (*Aplausos*).

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Pamela Orlando.

- La vecina no se hace presente.

Sra. Martina Miravalles

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Martina Miravalles.

Sra. Miravalles.- Buenas tardes.

Soy Martina Miravalles, vecina del barrio de Villa Crespo, y pertenezco a la agrupación Villa Crespo Activa, que pertenece a la Interbarrial.

Quisiera ser breve. En primer lugar, quiero expresar toda mi solidaridad con estas 20 familias y con los vecinos de La Boca, y repudiar la violencia policial contra los ciudadanos y las ciudadanas.

Si la discusión de este expediente en cuestión fuera técnica, los vecinos y las vecinas podríamos estar bastante tranquilos porque existen profusas opiniones, tanto de profesionales como de instituciones calificadas –además de los éticos análisis de los barrios organizados– que fundamentan con rigor por qué es necesario rechazar algunos de los cambios propuestos. Como ejemplo, basta la capacidad constructiva adicional, las compensaciones volumétricas y la modificación de la regulación de las parcelas de más de 2.500 metros cuadrados.

Como hoy se trata el Título 7, quiero señalar la inquietante ampliación de uso de las urbanizaciones parque, usos que no se precisan y serían evaluados por las autoridades competentes. La propuesta es muy vaga y nuestra preocupación y nuestro miedo no son zonzos si pensamos que hace poco tiempo hubo “autoridades competentes” que habilitaron el espectáculo de luz y sonido en el Jardín Botánico, y que probablemente aprueben por estos días la aptitud ambiental del megaemprendimiento de IRSA en la Costanera Sur, que se va a ser sobre un humedal. Esto significa que se va a legalizar y legitimar un ecocidio, desconociendo la Constitución de la Ciudad y la legislación nacional e internacional; y ni qué hablar la crisis climática en nuestra ciudad.

Una vez más, aquí se juegan dos modelos de ciudad. La ciudad como mero soporte de negocios del gran capital inmobiliario y la ciudad pensada desde y para quienes la habitamos, incluida la flora y la fauna no humana, que también son sujetos de derecho, y viene bien recordarlo cada día.

Me pregunto si los grandes accionistas inmobiliarios elegirían esta ciudad que proyectan con el CUR para vivir ellos, sus hijos o sus nietos. Me pregunto si los arquitectos y las arquitectas que llevan al plano esta perpetración del hábitat la replicarían para sí o para sus seres queridos. Me pregunto si aceptarían vivir sin el sol y, por lo tanto, con déficit de vitamina D y de ánimo. Me pregunto si aceptarían la muerte de parte de las plantas que mejoran los balcones, las ventanas o las terrazas. Estos legisladores y estas legisladoras se asumirían como verdugos de los pájaros, que perderían corredores naturales y estarían, por lo tanto, en riesgo frente a las torres de 90 y más metros de altura. En la ciudad propuesta por el CUR no se entendería por qué a Gardel lo llamamos “el zorzal criollo” ni se podría

imaginar a nadie mirando a Buenos Aires desde el nido de ningún pájaro. No queremos la ciudad mortífera del negocio del cemento y ni del capital inmobiliario. Queremos una ciudad para todos los que la habitamos.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Santiago Levrio

Sr. Presidente (Alifraco).- Corresponde que haga uso de la palabra el señor Santiago Levrio. Luego de él hablará el señor Federico Hartenstein.

Les recuerdo a todos el pedido de brevedad porque estamos ampliamente excedidos en el tiempo, y la idea –repito– es que hablen todos.

Sr. Levrio.- Gracias, señor presidente y señores diputados.

Mi nombre es Santiago Levrio y soy Secretario General de la Asociación Civil Alianza Urbana. Representamos a más de 750 emprendedores, microempresas y pequeñas empresas de esta ciudad, que generan el 30 del PBI de esta ciudad y les dan trabajo a 500 mil familias, entre las que me incluyo porque ejerzo mi profesión. Representamos también a las 2.600.000 personas que vivimos en departamentos, contra las 600.000 personas que viven en casas. ¡Una pequeña gran diferencia! ¿Les dejaríamos a los automovilistas la planificación de nuestro transporte público? Acá les estamos dejando a quienes viven en casas la planificación de la ciudad.

Sr. Presidente (Alifraco).- Te estamos escuchando. ¿Okey?

Sr. Levrio.- Sí.

Sr. Presidente (Alifraco).- Gracias.

Sr. Levrio.- Quiero que conste en el acta que esta asociación civil –la principal de la ciudad– jamás fue convocada por la Comisión de Planeamiento y no tuvo ninguna reunión privada o pública. Al mismo tiempo que me expreso, hago un pedido porque otros tuvieron la posibilidad de esa reunión.

Sr. Presidente (Alifraco).- Estás haciendo uso de la palabra.

Sr. Levrio.- Sí, perdón, presidente.

Sr. Presidente (Alifraco).- Gracias.

De hecho, creo que hablaste el viernes en otra reunión conmigo.

Sr. Levrio.- Bueno.

Sr. Presidente (Alifraco).- Así que te escuchamos.

Sr. Levrio.- Muy bien.

Respecto del Título 3, que es el que nos trae hoy, tenemos una gran diferencia. Alrededor del 40 por ciento de los usos van a ir por consulta a la famosa Dirección General de Interpretación Urbanística de la Ciudad de Buenos Aires, que tiene que ver con la interpretación urbanística. ¡El 40 por ciento de los usos! Todas las actividades de la ciudad de Buenos Aires están en el cuadro de usos. Todo lo que hacemos está ahí: lo residencial, lo comercial, lo industrial, la educación, todo. Hasta los colegios van a tener que pedir una consulta a la Dirección General. ¡Hasta los colegios! Sí. Hasta las peñas y los centros culturales. Todo tiene que pasar por esa dirección.

Inclusive, este Código crea algo bastante llamativo, que nosotros llamamos “el área de exclusión de vida urbana”. Me refiero al USAB 0, en el cual se permite cualquier uso que no supere los cien metros. Si quiere más de cien metros, por ejemplo, 110 metros, va a tener que ir a la misma dirección que aquellos supermercados gigantes, que aquellas torres de 10.000 metros. ¡Imagínense los tiempos! ¿Cuántas personas va a tener este organismo para tratar todo esto?

Vemos que el Título 3 ha empeorado nuestro modelo de ciudad, que es una ciudad de proximidad, una ciudad de mixtura de usos. Uno de los artículos de este Código habla de fachadas activas. Esto va en contra de eso. Va a la residencialización, que es el tipo de modelo de los *countries* y de los barrios privados.

Queremos una ciudad accesible y sostenible; una ciudad en la que los emprendedores no tengan que ir a pedirle a una dirección si pueden abrir un local, y que la proporcionalidad de esa interpretación esté acorde con el impacto que va a tener en la zona en donde se emplaza. Eso es muy importante. No podemos poner a las microempresas en el mismo lugar que a las megaempresas, porque ustedes saben quién gana ahí. Nosotros defendemos a los 3.200.000 habitantes de esta ciudad. Queremos una ciudad para todos.

Gracias por escucharme. (*Aplausos*)

Sr. Presidente (Alifracó).- Muchas gracias.

[Sr. Federico Hartenstein](#)

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra el señor Federico Hartenstein.

Sr. Hartenstein.- Muchas gracias.

Buenas tardes a todos.

Estuve escuchando a los vecinos de La Boca y manifiesto mi solidaridad para con ellos. Creo que eso habla un poco de lo que fue el último Código Urbanístico con relación al conflicto que hay, a la falta de vivienda en la ciudad y a las grandes torres que se hicieron que, evidentemente, no se hicieron para que vivan los vecinos, sino por especulaciones inmobiliarias. Tienen que tener en cuenta eso al tratar este Código. Me acerqué hoy aquí porque me enteré que quieren darle nuevos usos a los espacios verdes, a la urbanización parque. Con las leyes y con el Código Urbanístico que tenemos actualmente, ya no se respeta el uso de los espacios verdes. En realidad, la intención es tener suelo absorbente para que los

vecinos puedan disfrutar. Tienen propiedades psicológicas, sociales y un montón de beneficios para todos. Pero no necesitamos más bares en los espacios verdes. (*Aplausos*) No necesitamos bares en la Reserva Ecológica. No necesitamos que Techint tome un parque, como lo hizo hace doce años, y que nadie le diga nada. Necesitamos que los espacios verdes que tenemos –que ya son pocos– tengan la función correspondiente. Necesitamos conseguir más espacios verdes.

Si agregan nuevos usos al Código Urbanístico, lo único que estarían haciendo es convalidar que no se están cumpliendo las leyes y que hay contravenciones. Nosotros votamos a los legisladores, y creo que tienen la obligación de denunciar cuando ven un delito o una contravención. ¿No es así? No tienen la obligación de convalidar los delitos y las contravenciones que se están cometiendo ahora en el nuevo Código Urbanístico. ¿Cómo puede ser que Techint, y varias empresas privadas, tomen un parque por doce años y que nadie les diga nada? (*Aplausos*)

Me parece que el nuevo Código Urbanístico tiene que fomentar la creación de nuevos espacios verdes; debe tener en cuenta la opinión de los vecinos, ya que en el último Código Urbanístico no lo hicieron, y así terminó. Necesitamos menos cemento, necesitamos más verde. No más verde como el eslogan de “ciudad verde”, sino más verde de calidad, más verde de suelo absorbente, más verde de vegetal vivo. Necesitamos más árboles y más plazas; necesitamos que los barrios estén menos saturados de edificios. En algunos barrios de casas bajas se construyó una cantidad ridícula de torres. Por ejemplo, en Santa Rita que ni siquiera tiene una plaza.

Por favor, les pido que tengan en cuenta la opinión de los vecinos. Si ven un delito o una contravención, denuncien, como corresponde, y no lo convaliden en este nuevo Código Urbanístico.

Muchas gracias. (*Aplausos*)

Sr. Presidente (Alifraco).- Muchas gracias.

Sr. Mauro Sbarbati

Sr. Presidente (Alifraco).- Corresponde que haga uso de la palabra el señor Mauro Sbarbati.

Sr. Sbarbati.- Muchas gracias a todos por dejarnos hablar.

Quiero que se den cuenta de esto ahora, porque empezaron a tener las reuniones y, en un principio, no se nos dejaba participar y realmente fue imposible, ya que estaban hablando de una ciudad que no existía, que estaba solamente en los papeles.

Voy a hacer lo más rápido posible. Voy a empezar con este edificio que tengo acá.

- El vecino exhibe una lámina.

Sr. Sbarbati.- Este edificio que muestro aquí está en un Área de Protección Histórica. Había cuatro lotes, los englobaron a todos y los quisieron convertir en una torre de 22 pisos. Pero los vecinos aparecieron a reclamar lo que corresponde.

En un momento de las reuniones técnicas se me negó que los englobes existían en Áreas de Protección Histórica, y esto está pasando en el Área de Protección Histórica de Barrio Parque. Imagínense ustedes, como dice el tango, “si vivís en un palacete central, tenés un capital para ir a reclamar”. En este caso, la gente tenía capital para ir a reclamar a la Justicia, pero hay muchos otros casos en que no, como la gente de La Boca. Ellos recién reclamaban por cuestiones de urbanismo que le correspondían y comentaban que no tienen capital para conseguir un abogado. (*Aplausos*)

Otra cosa que ocurre aquí es que vinieron con el cuento de la transferencia de los metros para tapar la medianera y no la taparon; levantaron cuatro pisos a todo el emprendimiento. Estoy de acuerdo con que tapen la medianera si tienen ganas, pero no le levanten cuatro pisos al señor que quería hacer una torre. Además de todo esto, se incendió cuando estaba en obra; se prendió fuego el obrador y el vecino que fue a la Justicia tuvo que sacar a la madre en ambulancia, porque se le prendió fuego toda la casa. Hay una violencia constante contra el vecino que tiene que ir a la Justicia y, encima, lo sacan corriendo con una autobomba, porque toda la obra de al lado se prendió fuego. Todo esto ocurre porque las torres nunca son de pequeños emprendedores. Si yo, como arquitecto, quiero poner una empresa y hacer este tipo de emprendimientos, no puedo; hay que pertenecer, como ya dijeron varias veces.

La otra cosa que denunciemos desde “Basta de demoler” desde hace muchísimo tiempo, desde el año 2007, es que no se tiene en cuenta qué es lo que se demuele a la hora de demoler estructuras y de hacer nuevos emprendimientos. Nadie dice que la ciudad se tiene que congelar, pero hay ciertas cosas que deberíamos proteger, especialmente todo lo que es la vanguardia de las primeras décadas del Siglo XX y las últimas décadas del siglo anterior. Todo lo que sea *art nouveau*, *art deco*, lo italianizante, lo afrancesado. Ustedes ya saben; me conocen.

Sin embargo –voy a mostrar un solo ejemplo porque, de lo contrario, es insoportable–, todas las semanas aparecen casos como este.

- El vecino exhibe una lámina.

Sr. Sbarbati.- Esto tiene cuatro pisos. Está en una avenida y va a transformarse en un USAM no sé cuánto. Estoy harto de la palabra “sustentabilidad”. Nada puede ser todo tan sustentable en el Código. ¿A alguien le parece bien demoler cuatro pisos de dos lotes a esta altura del Siglo XXI? ¿Demoler esto, con todo el residuo árido existente? (*Aplausos*) ¡Es una locura! Ayer vino una señora con un discurso súper apocalíptico, pero esto debería ser considerado prácticamente un crimen: demoler cuatro pisos de altura, para construir otra cosa.

Ya hay una ratificación de una Cámara en la Justicia que le está pidiendo que hagan un catálogo definitivo de los edificios a proteger. Voy rápido. Debe haber 140.000 edificios anteriores al año ‘41, que es desde que se hizo el catastro; por eso, la ley se refiere a ese año en particular. Pero hay muchas cosas que son posteriores al año ‘41, que también son patrimonio y que deberían estar protegidas. El Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales no protege el patrimonio. Lo único que está haciendo es blanquear la demolición del patrimonio para poder levantarle a todas las asociaciones vecinales la cantidad de metros cuadrados que pueden construir en los barrios. Entonces, te encontrás que todos los vecinos, en todos los barrios, tienen un caso diferente todo el tiempo. Habrá algunas cosas que no se pueden

proteger, que están muy “hechas mierda”. Tendríamos que elegir cuáles nos convienen y cuáles no; hacer una preselección. Pero lo que están haciendo es terrible.

Esto está sobre un pasaje y la Avenida Córdoba. Están todo el tiempo hablando de la ciudad de los 15 minutos y de densificar lo más posible. Cuando en la Avenida Córdoba haya construcciones de 15 pisos en su totalidad, ¿alguien me puede explicar si van a usar autos voladores o la línea de subterráneos ya va a estar lista? ¿Cómo van a hacer para movilizarse por la ciudad en 15 minutos? (*Aplausos*) Además, ¿para darle hogar a quién? Si nadie puede pagar las expensas; están solamente sumando expensas. Es lo que decía la otra señora que hablaba de un edificio de dos pisos. (*Aplausos*.)

Otra cosa que sucede es que desde el año 1991 hay una ordenanza que establece que hay que tomar cierto porcentaje de los derechos de construcción y dedicarlos a un Fondo de Recuperación de Edificios Catalogados. Es decir, desde el año 1941, no se está implementando esta ley, y tampoco quieren hacerlo ahora. Entonces, desde el año '41, podríamos tener un fondo para crear un mercado de bienes catalogados, un mercado del patrimonio y hacer como Belgrano R. que tiene un valor agregado en la recuperación de los edificios o como en Diagonal Norte u otros muchos otros lugares donde el *marketing* de patrimonio es un valor diferencial pero, sin embargo, esto no se quiere hacer. Imagínense cuántas confiterías “El Molino” podríamos haber recuperado. Y vuelvo a hablar de los vecinos de La Boca: la última vez que hubo un plan inteligente de vivienda social fue en La Boca y fue en el RECUP, para recuperar a todos los conventillos. Algunos de los edificios patrimoniales tienen un solo propietario –son *petit* hoteles–, pero son muy difíciles de mantener, como ocurre en cualquier otra cosa. Pero también me ha tocado trabajar en constructoras que recuperan PH, edificios catalogados y propiedades de muchos años, en donde se realizan emprendimientos, se reforman internamente y viven 4 o 6 familias en un PH que ya es patrimonio.

Entonces, vuelvo con esto de los “15 minutos”: no es necesario levantar tanto las alturas y aumentar tanto las expensas y que pueda haber soluciones habitacionales con estos edificios que son declarados “Patrimonio Arquitectónico” y que tengan nada más que 3 o 4 pisos.

De manera que una de las preguntas es la siguiente: ¿dónde está toda la plata desde año 1991 hasta ahora? Porque es la que pusimos nosotros, fue “con la nuestra”.

Me falta explicar un montón de cosas más...

Sr. Presidente (Alifraco).- Le pido que vaya redondeando su exposición, porque estamos sobrepasados de tiempo.

Gracias.

Sr. Sbarbati.- De los 18.00 edificios del estudio que hizo la FADU para proteger en la Ciudad de Buenos Aires, solamente la ciudad eligió 4 mil para proteger hace dos años. Ya fuimos dos veces a la Justicia y dos veces nos dijo que se tiene que catalogar y que esos proyectos de ley de protección a los edificios deben llegar a la Legislatura, pero la Comisión de Planeamiento parece que no se reúne y lo mismo pasa con la Comisión de Patrimonio. O eso es lo que se dice.

Entonces, hace dos años que no lo están haciendo o desde hace mucho más tiempo.

De modo que les pido celeridad, que dejen de mentir con la “Ciudad de los 15 minutos” y que, por favor, dejen de hacer Publinotas.

Por último, respecto de la Plaza Santa Catalina, no me voy a explayar este momento porque ya lo hemos hecho un montón de veces, por lo que le dejo el tiempo al resto de los vecinos. (*Aplausos.*)

Sra. Silvana Olivera

Sr. Presidente (Alifracó).- A continuación, va a hacer uso de la palabra la señora Silvana Olivera.

Sra. Olivera.- Buenas tardes a todos los presentes.

Mi nombre es Silvana Olivera y vivo en Retiro.

Me voy a referir a mi barrio y a mi situación personal como vecina de la ciudad.

Vivo en un barrio popular. Nosotros hoy estamos hablando del Título 7 y del Título 3. Lamentablemente, van a modificar algunas cuestiones de la Ley de Urbanización sancionada en esta Casa. Se van a modificar altura, calles y los espacios de carga y descarga pertenecientes a mi barrio. En el proceso de urbanización, nos han construido una biciesenda sobre la Avenida Perette, lo cual es una dificultad para los comerciantes de la avenida, porque antes tenían un espacio de carga y descarga habitual –antes era una avenida de una sola mano y no tenía divisiones en el medio– y ahora esto nos modificó la vida, en el sentido de que los negocios no pueden articular con las biciesendas que, además, no se utilizan, por lo que los comerciantes están pidiendo que se saquen

La otra cuestión se refiere al uso del espacio portuario, el uso ferroviario y de vías férreas que se encuentra en el Título 3. La cuestión es que nuestro barrio tiene circunscripción jurídica entre lo que es el puerto y los ferrocarriles. Por lo tanto, esto nos modifica un poco todo el entramado del barrio.

Los lineamientos de hábitat del Título 7 nos modifican a nosotros todo el proceso. La prohibición de espacios cerrados en Retiro no se aplica. Nosotros tenemos a Comodoro Py que está utilizando una calle y no permite el uso para el Polo Mugica, que es la escuela que se construyó. Entonces, lamentablemente, no cumplimos con la prohibición de barrios cerrados en la Ciudad de Buenos Aires.

Respecto de las Urbanizaciones Futuras, con relación a mi barrio, debemos decir que mi barrio está en proceso de urbanización y esta modificación que pretenden hacer lo va a modificar. Me refiero a Urbanizaciones Futuras y a Urbanizaciones Parque. ¿Por qué? Porque debemos recordar que la autopista Illia que hoy cruza mi barrio, está afectada como “Urbanización Parque”, de manera que en un futuro esto va a hacer un conector verde, y esto que se quiere modificar va a afectar nuestra situación.

Con referencia a los cuarteles de bomberos y comisarías, quiero decir lo siguiente: por ejemplo, los cuarteles de bomberos no tienen un sitio especial, ya que no cuentan con un espacio. Están utilizando un contenedor que les dio el Gobierno de la Ciudad, lo cual no está habilitado para trabajar y ser utilizado como espacio para los bomberos.

Respecto del área de renovación urbana, las autopistas también, nos afecta. El parcelamiento, la subdivisión y el tejido está estipulado dentro de nuestra Ley de

Urbanización 6129, y tiene especificaciones que van a quedar por fuera de la norma de la propia ley al modificar el Código. Estas son cuestiones que vengo a plantear aquí. Vengo a plantear la actualización del Título 8. Quiero que se modifique el Título 8 que tiene solamente una carilla y 7 párrafos. (Aplausos.).

Las modificaciones que quieren hacer sobre el Título 3 y el Título 7 nos afectan, porque quedan por fuera del Código. Hoy están modificando el Código cuando ya tenemos una ley sancionada que establece estas modificaciones y que debería estar actualizado, en 2024 de acuerdo con el Código Urbanístico. Me refiero a todo lo que es la zona costera que está modificada y que tienen leyes y proyectos sancionados por esta Casa, pero no se ven modificados, ni siquiera en los planos de mensura del Código Urbanístico que hoy se está discutiendo.

Entonces, el Gobierno de la Ciudad está trabajando en la urbanización de mi barrio, situación que vengo reclamando desde que se sancionó la ley en esta Casa en el año 2018. Pero si quieren modificar estas cosas, actualicen el Código Urbanístico, actualicen la Ley de Urbanización, no solamente de mi barrio, sino de las cuatro villas de la ciudad que están en proceso de urbanización y que requieren de una actualización, y traten de ver de qué manera configuran los procesos de las leyes con esta actualización que se quiere hacer al Código, sobre todo en lo que se refiere a urbanizaciones futuras, el parcelamiento, la subdivisión y el tejido. Todo esto el Gobierno de la Ciudad lo tiene estipulado en un manual de criterios proyectuales que se implementó en mi barrio.

Por lo tanto, me parece que todas estas cuestiones son importantes a rever y que se tenga en cuenta que queremos la modificación desde los barrios populares del Título 8.

Muchas gracias. (Aplausos.)

Sra. Myriam Godoy

Sr. Presidente (Alifracó).- Ahora, corresponde que haga uso de la palabra la señora Myriam Godoy y, a continuación, la señora Andrea Levi.

Sra. Godoy.- Buenas tardes.

En primer lugar, quiero señalar que me solidarizo con las personas de los barrios de La Boca y de los barrios vulnerables. (Aplausos.)

Específicamente, hoy se va a tratar el uso del suelo. Les quiero contar que en Plaza Almagro había un canil al que tuvieron que subirle una pared. Entonces, por ejemplo, ya no podemos ver el horizonte cuando se supone que estamos en un espacio abierto. Esto realmente nos destruye la plaza, la única plaza que tenemos en Almagro que, como sabemos, se trata del barrio más densamente poblado y el que menos espacio verde tiene. Entonces, ¿esto es lo que quieren proponer? ¿Quieren proponer ese tipo de usos y vaya a saber qué otras cosas más? ¿Por qué se hizo este canil?

Aparentemente, en la Junta Comunal se había hecho una propuesta respecto de que se comprara un espacio en la calle Medrano para realizar allí el canil. ¿Qué sucedió? El Gobierno de la Ciudad no quiere comprar el canil, el Gobierno de la Ciudad no quiere comprar tierra para hacer espacios verdes, pero es la única solución.

Por ejemplo, desde el barrio de Almagro junto con el microcentro y San Telmo estamos nombrados en la Ley 2.930, Plan Urbano Ambiental del año 2008, que ya lo decía en el diagnóstico, porque ya estaba trazado ya que era de los años '90.

Entonces, para lograr los usos del suelo, hay que adquirir tierras. Y debo decir que plata hay, porque en 2022, cuando observamos la ejecución presupuestaria, vemos que sobraron 130.000 millones de pesos, y, en 2023, sobraron 280.000 millones de pesos. Esto quiere decir que plata hay para lo que necesitamos los vecinos.

Decía que el canil tiene paredes altas que cortan la visual. La visual es lo que normalmente uno espera tener en una plaza. También en nuestra comuna Almagro-Boedo se aprobó un centro de concentración logística en la manzana que está en Maza 1300, por las calles Virrey Liniers, Constitución y Cochabamba. Se aprobó en un bajo autopista un centro de concentración logística. ¿Qué significa esto? Que van a bajar los autos de la autopista en La Plata, van a circular camiones de gran porte para hacer una desconsolidación y van a venir camionetas más chicas para llevar la mercadería.

Esto mismo, en el barrio de Pompeya, generó fisuras en las casas. Por eso, en el año 2008, se sancionó la Ley 3059 de Emergencia del Barrio de Pompeya. Es más, un vecino hace unos días comentó acá que la emergencia sigue, porque no pararon de tener camiones y no les arreglaron las casas.

Entonces, ¿para qué vamos a traer esto en el medio de un barrio, donde ni siquiera hay semáforo? Es decir, la circulación es muy tranquila en esa zona. Ni siquiera hay semáforo, pero sí bicisendas. ¿Para qué vamos a instalar ahí un centro de concentración logística? Esos usos no pueden estar previstos en el medio de la trama urbana, por más que esté cerca de la autopista. Básicamente, pedimos eso.

Además, en cuanto al tema patrimonial, quiero referirme a las desestimaciones que hace el Consejo Asesor. Resulta que desestima a uno y, al lado, hay otro que lo protege. ¿Por qué no se ocupa de proteger el paisaje urbano también en el aspecto patrimonial y mantiene un conjunto? No puede decir: “Esta la apruebo”, “Esta la desapruebo”, “Esta la apruebo”, “Esta la desapruebo”. Si hacen esto el barrio va a quedar horrible, porque se va a quedar toda nuestra identidad.

Nada más.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sra. Andrea Levi

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Andrea Levi.

Sra. Levi.- Buenas tardes.

Nuevamente quiero hacer referencia a la cláusula final de este proyecto de ley. Son los últimos cinco renglones. La cláusula transitoria dice: “*Los trámites administrativos en curso a la entrada en vigencia de esta ley seguirán rigiéndose con la ley vigente al momento de inicio del trámite*”.

De esta forma, todas las obras se considerarían palabra “inicio”, para seguir con la ley anterior. Esa palabra “inicio” es de muy amplia y variada interpretación. No hay trámite que se llame “inicio” en las presentaciones o permisos de obra. En un principio, podría decirse

que “inicio” se refiere al inicio de expedientes de permiso de demolición, que es uno o dos años anteriores. “Inicio” también podría referirse al certificado urbanístico o al certificado de aptitud ambiental, que son trámites que no siempre son obligatorios. Al día de hoy, es un enigma saber a qué se refiere ese “inicio”. Además, “inicio” no es un término que tenga mucho sustento legal.

Voy a explicar esto con un ejemplo. El Barrio River tiene una nueva ley, que es la Ley 6564, que fue promulgada el 23 de septiembre de 2022, hace dos años. Hubiese sido muy bueno si esa ley se hubiese aplicado, pero hubo un problema: prácticamente, nunca se puso en vigencia y nunca se cumplió por la palabra “inicio”, ya que se le agregó esa cláusula transitoria al final de la ley.

Al día de hoy, aparecen nuevos edificios de cinco pisos, que fue lo que quisimos evitar con la ley. La última obra de cinco pisos en Barrio River empezó hace pocos meses. Ciertamente, es muy difícil y sumamente extraño saber qué es “inicio” para el Gobierno de la Ciudad. En Barrio River, antes de la Ley 6564, teníamos dos obras altas. Hoy, hay cinco o seis, a lo cual hay que agregarle la extensión de Toyota, de la empresa de autos. Toyota fue comprando las casas y ampliando su empresa, metiéndose adentro del barrio, desde Avenida Libertador y Udaondo, por Rafael Hernández, con total impunidad. Todo lo que no se puede hacer, Toyota lo hace.

Por eso, pido que esta cláusula transitoria al final del CUR tenga una pequeña modificación y diga: “Los trámites en curso a la entrada en vigencia de esta ley se deberán regir por la ley vigente al momento de la firma del permiso de obra de construcción”. Además, hay que recalcar que es un permiso de construcción, porque si no, también pueden tomarse de lo que es un permiso de obra de demolición y así retrotraer el expediente a dos años atrás. De alguna forma, la Ley 6564 de River, Bajo Belgrano y Núñez, debería también tener, como fecha de aplicación, la expresión “permiso de obra” y no “inicio”. De lo contrario, no veremos la aplicación de esta modificatoria de código por muchas décadas.

Esto se suma al control del cumplimiento del Código. Hoy en día, los controles de obras son casi inexistentes. Son simples visitas a las obras, son permisivos, tienen incorporadas muchas transgresiones; a veces, trabajan según las denuncias. Y nunca dan buenos resultados.

Sr. Presidente (Alifracó).- Le pido que redondee, por favor.

Sra. Levi.- Ya termino, falta poquito.

Los organismos de control DGROC y DGFYCO dejan mucho que desear en su labor. Con esto quiero decir que el Código debería, de alguna forma, garantizar también su cumplimiento. Debería implementar organismos de control que realmente lleven a cabo el cumplimiento del Código y que las sanciones para las obras que no cumplen el Código no sean pagar una multa y presentar lo transgredido en el próximo plano, a ver si se aprueba.

Por último, el tema del arbolado. Yo sé que este Código tiene la intención de acercarse al tema del arbolado, cuando dice que los balcones deben dejar una distancia de 60 centímetros hasta el tronco del árbol o hasta el eje. Pero esa medida es insuficiente: debería dejar una distancia, por ejemplo, de 60 centímetros hasta el filo interno del tronco del árbol o a las ramas estructurales del árbol, pues en las obras empiezan sacando las ramas y luego, un domingo a la mañana –como lo he visto esta semana– lo arrancan del todo. Y los vecinos

no se esperan que esto suceda un día domingo. Esto pasó este domingo en la obra de Migueletes 2160, en Bajo Belgrano. Se hizo con gran velocidad y se fueron enseguida. Esto fue con permiso del Gobierno de la Ciudad.

Esta obra, como otras tantas, también sigue la moda –y quiero aclarar esto– de no pagar por los daños que provocan. Hoy en día no se usa que las obras paguen todo lo que rompen. Esta obra rompió bastante un chalet lindero y el dueño, como otros casos que también conozco, terminan desestimando las acciones legales que empezaron, porque se las pasan pagando abogados y nunca tienen como resultado que las obras paguen algo.

Finalmente, muy brevemente quiero mencionar la buena intención que este Código tiene respecto de la línea de frente interno hasta el cuarto de manzana. A veces, se ve apagada cuando tiene el artículo 6.4.2.2, compensación de línea de frente interno, que no debería existir. Tampoco debería existir el enrase, porque es una excepción para no cumplir con la altura.

Por último, todo lo relacionado con capacidad constructiva adicional, para hacer las receptoras y todo eso, suena a algo más interplanetario que real.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Pía Bou.

-La vecina no se hace presente.

[Sra. Débora Engel](#)

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Débora Engel.

Sra. Engel.- Buenas tardes.

Mi nombre es Débora Engel y soy vecina del barrio de Chacarita.

Uno de los puntos sobre los que queríamos hablar es el patrimonio. El año pasado se conformó Amparo Ambiental Chacarita. Cuando lo hicimos, pudimos detectar que había casas patrimoniales que debíamos proteger. Nos costó e hicimos un largo derrotero. Finalmente, en mayo de 2023, pudimos conformar la Comisión de Patrimonio. Hicimos una selección primaria, buscamos asesoramiento y finalmente lo logramos. Logramos contar con profesionales del área y con su colaboración y con integrantes de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires trabajamos con la información recopilada por nosotros y elaboramos un proyecto de ley que fue presentado en la Legislatura el pasado 27 de agosto. El mismo propone un listado de 77 inmuebles para que sean catalogados con nivel de protección cautelar, con el fin de contribuir a la conservación del perfil cultural y paisajístico del barrio y potenciar su identidad. Los edificios propuestos se emplazan dentro del polígono comprometido por las avenidas Corrientes, Elcano, Niceto Vega y las vías del ferrocarril San Martín, con una altura menor a la permitida por las zonas mencionadas, pero posee valor arquitectónico, urbano e histórico, utilizando un concepto que no se incorporó al CUR como instrumento en general pero sí está presente en la zona de amortiguación APH 1 en San Telmo y Avenida de Mayo, donde se los reconoce como subáreas de ámbitos particulares.

Hago mención de que el expediente es el 2463-F-2024 y fue presentado el 27 de agosto de este año por María Rosa Muñoz, Defensora del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires.

Por último, queremos manifestar nuestra inmensa preocupación por la eliminación de la denominación APH para la Casa Colectiva del barrio Los Andes. Celebramos que este edificio histórico y de gran valor patrimonial para la ciudad y para el barrio pase a tener una protección estructural definitiva como pieza única de arquitectura porteña, pero solicitamos que no se le quite su condición de APH, ya que esto permitirá la desregulación del espacio urbano circundante pudiendo, por ejemplo, eliminar el adoquinado histórico, las modificaciones al arbolado, las veredas, etcétera.

Les pedimos que a la hora de legislar tengan presente el proyecto de ley de patrimonio y mantengan la condición de APH del barrio Los Andes que mencionamos. Que no les sea indiferente ni las voces ni el trabajo de los vecinos.

Por otro lado, en el día ayer enviamos a todos los legisladores de la comisión una nota con los puntos particulares de nuestro barrio Chacarita que queremos que se revisen sobre esta reforma.

Y en términos de uso, el proyecto tampoco resuelve la problemática de saturación de usos de suelo, la difícil convivencia entre usos residenciales con usos comerciales, en particular con los usos gastronómicos por ruidos, malos olores, basura mal gestionada, mala circulación por carga y descarga y problemas de plagas. Todo esto modifica la dinámica de los barrios y esta reforma propuesta no incorpora las herramientas de control necesarias para mitigar estos impactos. Por el contrario, propone nuevas definiciones que impactan negativamente como, por ejemplo, en la categoría de “local de baile clase C” se elimina la restricción horaria de cuatro a cero horas; y la ampliación de usos de las urbanizaciones parques no especifican cuáles serían por lo que esperamos puedan explicarlo hoy.

Muchas gracias.

Sr. Presidente (Alifraco).- Gracias.

Intervención de diputados y respuestas de funcionaria

Sr. Presidente (Alifraco).- Habiendo terminado la lista de oradores de los vecinos, vamos a dar comienzo al debate, no sin antes mencionar la presencia del diputado Barroetaveña, integrante de esta comisión.

Vamos a poner en tratamiento el punto 3, artículos 17 al 37 de la propuesta recibida.

Tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- Gracias, señor presidente.

Después de la jornada del día de ayer, creo que estamos teniendo un diagnóstico común —y espero que el Poder Ejecutivo también lo esté teniendo— en cuanto a que este proyecto de ley, tal como fue presentado, no se va a aprobar. Realmente necesitamos que haya una discusión en serio y profunda de cada uno de los puntos, como venimos haciendo, artículo por artículo. Insistimos en la necesidad de tener este ida y vuelta con el Ejecutivo para poder ir incorporando las modificaciones.

Creo que no es casualidad que quienes estamos presentes somos mayoritariamente los bloques de Unión por la Patria, del radicalismo, de Confianza Pública, de la izquierda. Somos todos los bloques de la oposición que estamos planteando que queremos algunas modificaciones. Oposición y aliados; bueno, “no oficialistas”, digámoslo así. Son mis ganas...*(Risas)*.

Entonces, en ese sentido es que quiero ratificar, como en cada una de las sesiones, que para nosotros es muy importante que podamos avanzar con la discusión vecinal, con la discusión de los barrios. De alguna manera, para nosotros eso es medular. Creo que es más que evidente la preocupación que vienen planteando los vecinos jornada tras jornada.

Vamos a los puntos del día de hoy. Voy a arrancar por el artículo 17, “incorporar al artículo 320 fachadas activas”. Ayer la diputada Ferrero planteaba que estaba satisfecha con la incorporación. A mí me parece algo positivo que estemos discutiendo las fachadas activas, pero quería señalar algunas dudas que me genera tal como está planteado. El proyecto de la diputada Ferrero propone las fachadas activas para los edificios institucionales, gubernamentales y en eso estamos totalmente de acuerdo. De la misma manera que nos parece interesante plantearlo para los clubes, para los estadios, para los hoteles y para los hoteles industriales. Tenemos alguna duda sobre la implementación de las fachadas activas, sobre todo, con relación a los locales. No es que me oponga, porque la verdad es que uno quisiera vivir en una ciudad con fachadas activas, pero también uno vive en una ciudad donde hay problemas de seguridad, hay problemas con el espacio público, hay problemas con la convivencia. Entonces me imagino el barrio de Once, por ejemplo, y me imagino los locales con una fachada activa. ¿Tendrían un horario? ¿Se va a permitir que luego bajen la persiana? ¿Las persianas deben tener otras características? ¿Cómo se hace el plan de readecuación? Esto implica toda una discusión sobre un cambio de mirada y de perspectiva que me parece muy amplia.

En ese sentido, creo que, quizás, gradualmente, se puede avanzar en identificar algunos usos que son viables de implementación; y la excepción que sea un poco más amplia de la que se plantea como vivienda individual y vivienda de propiedad horizontal de tejido carpeta. Esto lo digo para que lo discutamos. La verdad es que si hay una alternativa para que todos los locales tengan fachadas activas nos parece maravilloso. Lo que no queremos es avanzar con una norma que después sea de imposible cumplimiento.

La otra cuestión que nos preocupa es que esto no implique un aumento de la superficie comercial permitida. Porque creo que ayer una de las funcionarias afirmó que las expansiones comerciales dentro de una parcela pueden ser consideradas fachada activa. Bueno, hay que dejar bien en claro que eso no puede implicar una ampliación de la superficie comercial permitida.

Le paso la palabra a la diputada Ferrero, así vamos haciendo artículo por artículo.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la diputada Ferrero.

Sra. Ferrero.- Gracias.

Sigo, ahora sí, en el día indicado. Igual me parecía que ayer, finalmente, lo del tejido carpeta era para definición del Título 1. Pero lo cierto es que sí, ayer me había referido a este punto —que es del Capítulo 3— celebrando su incorporación. Si bien mi proyecto apunta a los edificios públicos, lo que planteo ahí es una readecuación. Entonces, la manda es sobre el

Poder Ejecutivo, porque no me parece bien cargar sobre los privados la readecuación de los muros ciegos. Igual ahí hablo de muros más que de fachadas, considerando que sea en el mismo espíritu de generar esta interacción social y visibilidad y transparencia en la vía pública.

Respecto del punto que plantea la diputada Neira, claramente también sería muy gravoso hoy imponerles a los locales comerciales una readecuación. En este caso quiero hacer una aclaración: me parece que ya no estamos hablando de fachada, sino que cuando hablamos de las persianas, estamos haciendo referencia a un cerramiento. Y no sé si eso no va en el Código de Edificación cuando nos referimos a la materialidad de ese cerramiento, que tiene que ver con cuestiones de seguridad. Y lo que está del lado de adentro de ese cerramiento sí es la fachada.

Entonces, creo que ahí ya es una cuestión bien técnica de si el concepto de fachada activa está bien en el Código Urbanístico y lo que tendríamos que trabajar en el Código de Edificación es la materialidad sobre el cerramiento o cuestiones que tienen que ver con algo que no pertenece al plano que se presenta cuando se va a construir o, por lo menos, lo que revisa Planeamiento Urbano respecto del diseño.

Obviamente, creo que necesitamos una mirada más técnica sobre qué es lo que va en el Código de Edificación y qué es lo que va en el Código Urbanístico, pero respetando esta idea de seguir fomentando este tipo de fachada porque, claramente, hace a una mejor habitabilidad de la ciudad.

Gracias.

Sr. Presidente (Alifracó).- Sobre el mismo artículo que estamos tratando, ¿algún diputado quiere agregar algo así lo responde la funcionaria?

Entonces, responde la funcionaria.

Sra. Gerente Operativa de Usos de Suelo (Ocaña).- Buenas tardes.

Soy Mercedes Ocaña. Soy Gerente Operativa de Usos de Suelo.

Respecto de las fachadas activas, entiendo lo que se plantea. En realidad, tal vez, se refiere más al frente activo. Realmente tuvimos muchas discusiones respecto de este tema con relación a si estaba bien introducirlo en CUR o si iba directamente en Título 6 o dónde iba.

Existe el artículo de frente activo que se propone eliminar, porque se incorpora en este proyecto. En realidad, se trabajó el tema del frente activo, porque nosotros en la aplicación del frente activo tenemos bastantes conflictos. Porque, tal como está redactado actualmente, es un poco capcioso y no se entiende bien si se aplica a todas sus fachadas. Porque el CUR vigente establece que para los depósitos –todos aquellos de la categoría depósitos– tiene que haber un frente activo que presente fachadas activas. Ahí es donde se nos crea el conflicto a nosotros; es decir, en el momento de aplicar fachadas activas en sus fachadas principales. ¿Cuáles son las fachadas principales? Y ahí tenemos que ver en el CUR qué se entiende por fachada principal y qué se entiende por fachada activa. Las dos cosas se encuentran descriptas en el glosario. Fachada activa se relaciona no solamente a la transparencia, sino que genera un vínculo exterior-interior; o sea, creemos que es urbanístico. Además, se refiere a ciertas proporciones. Entonces, ahí se nos complicaba, porque cuando menciona al frente activo habla del uso, de un uso de oficina o un uso comercial permitido

que tenga frente a la calle. Ahí se nos genera un conflicto al momento de llevarlo a la práctica, porque es un vano transparente o es un uso; es una oficina, pero la oficina en el Código de Edificación puede no ventilar hacia afuera. Entonces, se solucionaba este frente activo con la oficina del depósito que después, tal vez, es muy complicado en la práctica saber si realmente ahí funciona la oficina. Pero también entendemos que si funciona una oficina y hay gente trabajando genera, en cierto modo, la seguridad o un frente activo de gente que está entrando, saliendo, que va a comprar. De hecho, nosotros trabajamos en el Palacio Lezama y tiene un frente bastante inactivo, una fachada inactiva, por decirlo de transparencia; sin embargo, existe este movimiento de gente vendiendo cosas en la puerta y demás.

Entonces, nos surgió esta duda en la práctica, y pensamos hacer algo para que quede más claro qué es lo que se busca. Se busca que haya transparencia, que exista una caminabilidad, ya sea porque hay una luz o alguien trabajando que te ve caminar, o ya sea que entra y sale gente de la oficina o mediante cerramiento. Por eso, pensamos incluirlo como fachada activa. Tal vez, el nombre podría ser tranquilamente frente activo o podemos buscarle otro nombre como para que no se mencione a ninguno de los dos. Pero, en realidad, se propuso por este caso.

Ahí es donde nosotros aclaramos que para la categoría de depósitos podrá contar con atención al público u oficina administrativa propia o un uso independiente permitido, sumado a la fachada activa que se refiere más a la transparencia. Así es como surgió esta propuesta.

Sí entendemos siempre que es para obra nueva, para ampliación o para modificación. De lo contrario, tampoco hay forma de aplicarlo. No nos llega.

Esta es la aclaración respecto de cómo se trabajó.

Obviamente, que me parece bien ampliar los usos y también ampliar las restricciones. Tal vez, hoy en día, el frente activo establece que menores a diez metros no. No quiero equivocarme...

Sra. Neira.- Tal vez poner un porcentaje.

Sra. Gerente Operativa de Usos de Suelo (Ocaña).- Un porcentaje. Exacto. Creo que esto está tomando algunos parámetros más morfológicos. Entonces, tendríamos que ponernos de acuerdo en cuáles son los usos. Eso me parece que está bien.

Sra. Neira.- Sí, apuntaba a eso.

Me parece que hay que definir, porque es verdad que es para los nuevos. Pero me imagino esto: de golpe un local nuevo en Once y vos te encontrás todo Once con persianas. ¿Y el nuevo qué hace? O consideramos que esto es cuestión del Código de Edificación y que, en realidad, se cumple con la fachada activa mientras está abierto es un local a la calle. Pero hay que definirlo. Hay que precisarlo.

Esto también tiene que ver con algo que venimos planteando y que en cada uno de los puntos se da lo mismo. La verdad es que cuando empezamos a meternos en los usos, nos damos cuenta de que necesitamos tiempo para discutirlo. Sé que el Poder Ejecutivo está apurado y que quieren aprobarlo bastante rápido. La verdad es que la oposición no es que quiere obturar que se vote, pero no queremos cometer errores y definir con la precisión necesaria cada cuestión.

Ustedes fíjense: abrimos el primer artículo y ya necesitamos casi sentarnos con otra gente a discutirlo.

Nada más.

Sr. Presidente (Alifraco).- Tiene la palabra la diputada Manuela Thourte.

Sra. Thourte.- Gracias.

En el Artículo 18 entendemos que lo que quiere tratar es el tema de la saturación de usos. Al respecto tenemos algunas dudas. Nos parece que mezcla el tema que pretende abordar que, entendemos, es saturación de usos con el tema de la edificabilidad, y lo reduce a los USAB 0. Nos parece que esto habría que estudiarlo, porque creemos que no es un tema solamente de la saturación de usos que afecte a las USAB 0, sino que también hay quejas en toda la ciudad, también en las USAB 1 y 2.

Por otro lado, vemos que hoy en día es el CoPUA el que lo define y vemos que en este proyecto de ley se cambia y queda “el organismo competente en interpretación urbanística –de nuevo– debe determinar en cada caso la conveniencia de la localización propuesta.”

Así que nos parece que habría que pensar en alguna herramienta que aborde el tema de la saturación de usos, pero no solo para las USABs. Creemos que cuatro Mixturas de Usos para toda la ciudad es un poco reducido; tendríamos que estudiar una opción diferente y, por lo menos, que este artículo no refiera solamente a las USAB 0.

Gracias.

Sr. Presidente (Alifraco).- Tiene la palabra el diputado Matías Barroetaveña.

Sr. Barroetaveña.- Hola.

Anteriormente no pedí el uso de la palabra porque no escuché si lo dijeron o no, pero me parece que un tema a tener en cuenta es que muchos de los paredones –no sé si lo mencionaron– son de edificios públicos.

- Hablan varios a la vez.

Sr. Barroetaveña.- Ya lo dijeron. Está bien.

Ahí también habría que ver, sin el extremo de la escuela *shopping*, de abrir ventanas y demás. No quiero tirar ideas, porque algunas han repercutido fuerte en esta Casa, pero sí en término de apertura de ventanas, de un contacto mayor, porque muchos son así.

Respecto del uso del suelo, comparto lo que se decía recién en términos de que es algo que hay que trabajarlo más detalladamente y ver cómo se pone límite a la cantidad. De hecho, hemos escuchado en muchas de esas discusiones que se armaron en los proyectos particulares de leyes como, por ejemplo, el de Bajo Belgrano, River y demás, que salió este tema y pareciera necesario que en algunos lugares haya alguna restricción.

Para eso quiero traer un proyecto que presenté, que es el manejo integral del Centro Comercial Avellaneda, como ejemplo de cómo me parece que hay que trabajar estos temas.

Es claro que es un lugar que está absolutamente saturado. Me parece que no genera esa discusión.

En este proyecto de ley planteábamos objetivos de largo plazo, de cinco años. Planteábamos generar instrumentos de ordenamiento territorial y de planificación urbanística. Me parece que deberían incorporarse en esta discusión. Estamos hablando del área comprendida entre Seguro, Gaona, Nazca y Yerbal. Planteábamos incorporar áreas de protección histórica, fomentar la residencia, administrar el desarrollo geográfico y tratar los temas de los residuos secos, la caminabilidad y las bicisendas. Pensábamos que tenía que haber etapas para poder desarrollar en el tiempo y artículos que tuvieran que ver con los residuos y la movilidad.

Otro tema es el estacionamiento y todo lo que tiene que ver con quienes vienen del interior a comprar y dejan las combis y los colectivos en cualquier lado. Hay formas de establecer y ordenar el estacionamiento para que esto no suceda.

Asimismo, otra cuestión es ver cómo uno fomenta el tema de la residencia, que aquellos que tienen una residencia en el primer piso y un comercio abajo puedan vender la superficie de arriba y tratar de compensar para hacer viviendas.

En cuanto al tema de los trabajadores en vía pública: ver cómo uno puede ordenar eso y facilitarlo, respetando el derecho al trabajo. Por ejemplo, se pueden favorecer las cooperativas y regular la forma en que se trabaja.

Claramente, la recolección de residuos es otro tema.

Todo esto puede hacer que uno tenga un esquema sustentable y que dé respuestas reales a problemáticas evidentes que una normativa general no puede dar y que son necesarias.

Hemos presentado proyectos sobre el barrio de Constitución, así como otros legisladores han presentado sobre otros barrios específicos. Se trata de poder bajarlos al territorio. Como decía la compañera legisladora Neira, eso requiere tiempo. Tenemos la voluntad de trabajar todos los días, pero la Ciudad tiene 204 kilómetros cuadrados y, si queremos resolver estos problemas, necesitamos más tiempo.

Sr. Presidente (Alifraco).- Tiene la palabra la diputada Méndez.

Sra. Méndez.- Quiero reforzar el pedido de la diputada Thourte.

También tenemos una preocupación respecto de dos temas. La primera es en cuanto al organismo competente, que era el COPUA. Queríamos alguna consideración.

Por otro lado, en cuanto a la regulación de la saturación de usos, nos hemos juntado con varios vecinos de la Ciudad y sabemos que hay barrios que tienen una saturación de uso. Creemos que tenemos que discutir en serio las mixturas de uso y pensamos que cuatro quizás sean escasas. Quizás deba haber subdivisiones o topes de acuerdo con los barrios. Es un problema que varios vecinos de distintos barrios han tomado. Me parece importante que, en este Código y en esta revisión, tengamos la oportunidad de poder discutir algún tipo de respuesta a ese problema, que es un problema real que tienen varios barrios de la Ciudad de Buenos Aires

Sr. Presidente (Alifraco).- Tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- Quiero manifestarme en el mismo sentido que los diputados preopinantes.

En primer lugar, el límite establecido de 100 metros cuadrados nos parece un intento que no resulta eficiente como para regular la saturación de usos. Me parece que tenemos que poder trabajar en una herramienta para algo que, concretamente, es un pedido de vecinos de diferentes barrios de la Ciudad: contemplar un drama que tiene la Ciudad, como es la saturación de usos.

Con relación a la solución que adoptan, la idea de establecer un límite de 100 metros cuadrados sería bueno que la funcionaria o el funcionario puedan explicar por qué se eligió el límite de 100 metros cuadrados. Nos parece que dejarlo a discrecionalidad del organismo competente –que entendemos que es CAPUAM– es erróneo. Sobre todo, porque se plantea el límite de 100 metros cuadrados, pero no se plantea tiene que ver con restringir las servidumbres administrativas y eliminar la posibilidad de que se puedan unificar locales y generar, por ejemplo, Ciudad Palmera o el centro comercial Avellaneda, que mencionaba recién el diputado Barroetaveña.

En realidad, el problema no pasa a ser el local que tiene 101 metros cuadrados, sino que la herramienta, al no contemplar la restricción de la servidumbre administrativa y dejarlo en manos de la CAPUAM, termina habilitando mucho más de 100 metros cuadrados con servidumbre y termina siendo Ciudad Palmera. Este es el eje de la preocupación.

Por otro lado, coincido con la diputada Thourte en que tendríamos que intentar superar la idea de que podemos reducir la mixtura de usos a cuatro mixturas. La realidad de la Ciudad es mucho más compleja y tenemos que hacer un esfuerzo por trabajar con mayor amplitud.

De hecho, las propuestas vecinales, salvo en el caso del barrio River –que fue aprobado– y en el de Devoto –que hablaba de "residencial"–, en general son mixturas de uso 1 con restricciones. En realidad, se trabaja sobre la idea de qué uso sí y qué uso no. Para poner un ejemplo que no tiene que ver con lo tradicional, como recién comentaba una vecina, en Constitución están las metaleras. Tenemos que hablar de qué pasa con la saturación de uso "metaleras". Ahí tenemos otra problemática. Todo esto lleva un nivel de detalle y de problematización que me parece que no le estamos dando.

Por ahora eso.

Sr. Presidente (Alifraco).- Si los diputados no tienen algún otro tema, la funcionaria puede responder.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- En el caso de las mixturas de uso del suelo, en realidad, la Ciudad de Buenos Aires no solamente tiene cuatro mixturas, sino que también tiene varias áreas especiales individualizadas. Para que no parezca que solamente son cuatro mixturas, tiene áreas especiales individualizadas en las cuales hay APH. Una de las APH es la que nombró recién el diputado. Si quieren, el día que tratemos el Anexo 2, lo podemos ver.

Respecto de las cuatro mixturas, esta instancia es de revisión de un Código. No es un Código nuevo. Lo quiero aclarar porque, en el momento en que nosotros participamos desde el lugar de la aplicación del Código –por lo menos, personalmente–, hablamos de aquellos casos que ocurrían en la aplicación. Las propuestas se hacen de acuerdo con eso y también

de acuerdo con muchísimas reuniones que tuvimos con vecinos y con la presentación de los proyectos individuales.

Estuvimos viendo los proyectos individuales y tomamos la sugerencia de incorporar en la parte de usos respecto a la USAB 0 el caso morfológico que se planteaba y que se llevó a cabo mediante el cruce de varios indicadores, de los cuales uno era que la manzana tenía un gran porcentaje de vivienda unifamiliar, con menos de 6 metros de altura y que respetaba el espacio urbano del centro libre de manzana, entre otros. Nos pareció bueno aplicar este caso especial, pensando en cómo podemos llevar a la práctica una revisión del Código sin generar una nueva mixtura y sin generar áreas nuevas especiales individualizadas.

En realidad, en cada una de estas propuestas vecinales se planteaba una nueva área. La única forma de generar una Mixtura 1 con restricciones es una nueva área especial individualizada. Nos parecía que eso era un nuevo código y no una revisión del actual.

Pensamos que aquellas USAB 0, que iban a generar esta altura menor y que contenían mayor cantidad de vivienda familiar son para aquellos usos en que relevamos y que los vecinos apreciaban y que tenían una saturación –en la mayoría de los casos era el gastronómico–, y que también se relacionaban con un impacto negativo en el uso del espacio público, es algo que por mala suerte no depende del Código.

Determinamos que para esta unidad de sustentabilidad baja 0, los casos que establecimos en el cuadro de usos –entre ellos el gastronómico–, se pueda hasta 100 metros. Establecimos 100 metros, porque consideramos que, de esa manera, no se iba a reconvertir la vivienda unifamiliar en un gastronómico completo. Pensamos que solamente aplicaría para los casos en que tal vez se podía reconvertir y crecer hasta 9 metros. Si crece hasta 9 metros, que la planta baja tenga un café, pero que no se pierda la vivienda, para que siga garantizándose la mixtura de usos, que es lo que fomenta este Código que estamos revisando.

Me parece necesario explicar de dónde surgió el criterio e incorporar datos de en qué casos el organismo competente, o el COPUA, lo pueden revisar.

Por ejemplo, en el U23 aparece en la modificación del 65.74 para casos no conformes. Tal vez algunos ya existentes, un local ya existente o con plano de registro existente; tal vez con una habilitación anterior o que no se reconvierta la vivienda en otro uso. Creo que tal vez se pueden incorporar algunas cuestiones que vea el organismo competente, pero sí o sí, si se cumplen estas condiciones.

Sra. Neira.- Con criterios.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Exacto. Me parece que estaría bien.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra el diputado Modarelli.

Sr. Modarelli.- Respecto de este punto, quiero recuperar algo de lo que se dijo en comisión de asesores.

Recién, escuchando a la funcionaria, me venía a la cabeza la complejidad de los usos y las mixturas. El Código que en este momento se está modificando o actualizando con la incorporación, justamente, de las mixturas, generó una complejidad enorme con los usos. Entonces, en asesores –sabemos que lo que está planteado acá es un parche muy específico–, tomando la figura de la USAB, se planteó, justamente, trabajar en una comisión que revea

todo el tema de de usos, quizás no solo porque haya que rever las mixturas, sino que también, quizás, haya que recuperar algo de zonas de uso en función, por ejemplo, de los problemas que tienen algunos barrios como Devoto o el Distrito del Vino, y la apertura de locales en zonas residenciales. Porque entonces queda una casa, un bar; otra casa, un Buenos Aires, y ahí ya no pasa a ser una mixtura, sino que pasa a ser una desnaturalización de la zona.

Por esto también hay que pensar en áreas o en lugares que permitan la vida residencial sin aislar los usos o la actividad comercial que también son necesarios para los barrios, y que ahora se incorporan muchas veces con los procesos de urbanización que se dieron en villas y barrios populares, donde se abren zócalos comerciales, se fomenta la idea de la utilización de los zócalos o de los usos, y tampoco se piensa en la habitabilidad.

Entonces, pensar el tema de los usos requiere –retomo lo que planteamos en asesores de nuestro bloque– pensar una comisión que revea no solo si las mixturas son suficientes, sino también si hay que pensar nuevas formas que integren de otra manera, pensando que en la ciudad hace muchos años se instaló la lógica de los distritos y que eso no siempre va de la mano con las mixturas o con la convivencia entre las mixturas y las zonas residenciales.

Gracias.

Sra. Ferrero.- Coincido, un poco para sumarme, a lo que dicen el diputado Modarelli, la diputada Neira y, por supuesto, también las diputadas Méndez y Thourte, ya que todos estamos refiriéndonos a esta complejidad que tiene la saturación de usos.

Pero no quiero perder de vista cuando dimos este debate en el 2018 que lo que se estaba promoviendo y buscando era salir del *zoning* –que no está bueno y tampoco es una ciudad a la que queramos volver–, es decir, de las zonas residenciales y comerciales exclusivas. Esa distorsión nos llevó a querer darle otra mirada y, sobre todo, hemos escuchado hablar mucho –y creo que muchos de nosotros nos hicimos eco en todos los bloques– de buscar ir a esa ciudad de los 15 minutos, de Moreno. Ya todos sabemos.

De algún modo, y me incluyo, no digo que todos esos discursos sean incompatibles e incoherentes entre sí, pero sí que de alguna manera nos vamos pisando nuestros propios argumentos, porque queremos una ciudad más integrada, más caminable, de los 15 minutos, pero por otro lado, cuando eso se va topando con la mixtura de usos, se nos empiezan a presentar problemas que, efectivamente, son un dilema.

Entonces, sería imposible plantear ahora que en tal manzana puede haber hasta tres locales de este tipo; creo que sería un trabajo absurdo. Tenemos que pensar en dejarlo en manos de un organismo competente. Después empezamos a pensar que no está tan buena esa discrecionalidad. Es decir, estoy poniendo sobre la mesa todos los problemas que tenemos con relación a pensar en la regulación de la saturación de usos, pero me parece que es bienvenido que hagamos esto. No sé si llegaremos en esta instancia, pero tenemos que hacerlo.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la diputada Manuela Thourte.

Sra. Thourte.- Quizás coincido con Cecilia. Me parece es que este proyecto responde a una demanda de los habitantes del USAB 0 y, quizás, es injusto pensar que estamos respondiendo a una demanda de determinados vecinos que se quejaron por saturación de usos. Coincido con tu mirada, justamente, porque respondemos a una demanda de vecinos cuando, en

realidad, deberíamos planificar la ciudad desde la mixtura de usos de una manera más coherente y no por una queja en particular. Pero coincido con lo que dice Cecilia.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- A mí me parece que tenemos una dificultad, que es que estamos discutiendo un Código Urbanístico –creo que lo dijo la funcionaria–, sin un código de espacio público, sin un código ambiental, sin un modelo territorial, sin una planificación territorial, sin un modelo productivo y sin poder fusionar o articular, por ejemplo, los distritos –creo que se dijo recién– con el CUR. Son dos discusiones distintas, pero la verdad es que cuando uno mira el CUR, ¿cómo no vas a mirar si tenés un distrito o no tenés un distrito en un determinado lugar y cómo impacta eso en el modelo productivo y en el modelo territorial?

Me parece que sin dejar la mixtura de usos –y creo que es complementario a la mirada de Cecilia–, sí sucede que algunos barrios sí se transforman negativamente en “el barrio de”. Es como una mixtura de uso al revés. Es como decir Constitución es el barrio de las metaleras y las whiskerías, entonces no tenés mixtura de uso porque ahí no van muchos más usos ya que el barrio está degradado.

En Flores norte no hay mixtura de uso. Flores norte es el barrio de los depósitos. Caminen por Flores norte y van a ver que un día va a haber un incendio y se van a morir miles de personas si seguimos así. No quiero alarmar, pero tenés manzanas enteras –no el 60 por ciento– con edificios de acumulación de telas, telas y telas. No sé a quién se le ocurre que eso no es un riesgo. Entonces, eso no es mixtura de usos: es una zona de depósitos.

Otros ejemplos son la APH 53 de Floresta, donde tenés residuos sintéticos en sangre porque tenés el centro comercial Avellaneda; los vecinos de Liniers, donde hay una nocturnidad mal planificada, se quejan de que están tomados por los boliches que no dejan que los vecinos puedan descansar; Devoto no es mixtura de usos, ya es el barrio gastronómico; y en Nueva Pompeya hay vecinos que hoy se quejan de tolueno o de xileno porque hay empresas tienen residuos patológicos. Obviamente, estoy haciendo una exageración.

Estamos de acuerdo con la mixtura de usos, pero creemos que a veces la mixtura de usos se distorsiona si no intervenimos. Y este proyecto no aborda ninguno de esos problemas, y sigue teniendo una definición súper amplia de la mixtura de usos o del cuadro de usos. Yo miraba el artículo 19 y está igual; no se cambió absolutamente nada del cuadro de usos o muy poquito, son pequeñas cuestiones. Es más, se flexibiliza el problema de los depósitos y los depósitos textiles; se flexibiliza la normativa para los centros comerciales...

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- ¿Ya pasamos al próximo artículo?

Sra. Neira.- No, pero en realidad es más o menos la misma discusión. Se flexibilizan los usos complementarios y se mezcla el concepto de uso y actividades. Esto pasa en general.

Lo que estoy diciendo es que en el Artículo 19 hay modificaciones muy pequeñas. No las voy a referir ahora porque no estamos tratándolo, pero me parece que es verdad que no podemos ahora en la urgencia que se nos plantea; no sé por qué, no sé quién nos corre. Lo único que nos corre es el DNU por la suspensión, pero podríamos solucionarlo, abordando los barrios de baja densidad que tienen situaciones de emergencia constructiva y demás,

levantar la suspensión y discutir el Código Urbanístico durante cinco meses en profundidad. Pero la agenda está planteada así. No nos planteen que no podemos discutir a fondo los usos porque para nosotros son sustanciales. No perdamos la oportunidad de revisar los usos porque son un problema. Es un problema que tengamos una definición tan amplia; es un problema que tengamos esta mixtura de usos con las excepciones y las especiales que se planteaban, como la APH.

La verdad es que para la ciudad hay cuatro mixturas y punto. Que no tengamos una definición cierta de saturación; que no resolvamos los problemas de los depósitos; que no resolvamos los problemas de la saturación para barrios como el de la calle Avellaneda; que no resolvamos el problema que tiene Constitución; que no resolvamos otros tantos problemas, es otra cuestión

Entonces, para ser propositiva, si quieren avancemos, pero me parece que tenemos que hacer una mesa no solo con este organismo, sino que, claramente, tienen que venir otros organismos a sentarse a la mesa para que podamos discutir y analizar si podemos generar modificaciones más de fondo a los usos, porque con estas no alcanzan.

Sra. Ferrero.- Me apasiona el debate.

Lo que sucede en la zona de Avellaneda y Nazca lo conozco profundamente porque, de hecho, fui vecina y mi familia lo sigue siendo. De chica iba a comprar allí, cuando era una zona comercial. Hoy es un problema que está atravesado por muchas cuestiones. Claramente, se necesita una mirada estratégica. En ese sentido, tengo un proyecto presentado al respecto. De todos modos, este es un caso particular –para no mezclarlo con el resto–, porque la saturación del uso textil o del mal uso, no es algo que es producto del Código Urbanístico de 2018. Que el Código Urbanístico de 2018 no lo abordó, seguro...

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Está prohibido.

Sra. Ferrero.- Sí, está prohibido. Igual sucede. Porque eso tiene que ver con la aplicación y el control. Creo que es un tema de fiscalización y control porque el Código lo reguló o lo regula. Por ejemplo, están autorizadas las ópticas y de pronto son todas ópticas hasta que vemos que siguen siendo textiles. Insisto, creo que es una cuestión de fiscalización y control.

Retomando la cuestión, para darle la otra mirada a lo que tiene que ver con la mixtura de usos, podemos pensar una ciudad con centros comerciales, que tampoco los queremos, donde ponemos todo ahí adentro y entonces tenemos que tener autos. Pienso en Canning: en la entrada hay un centro comercial, luego la ruta y después: country, country, country. Estoy segura de que no queremos eso para la ciudad de Buenos Aires. Por eso es necesario pensar cómo hacemos para convivir en estas mixturas de usos, donde tengamos barrios que respeten su identidad, comercios y donde nadie tenga que depender del transporte o de un auto para poder ir o tener cerca la peluquería, el cine, el comercio o la veterinaria.

No tengo dudas de que el desafío es enorme. Debemos pensar que cuando no hay mixtura lo que hay es un *shopping* y *countries*.

Sr. Modarelli.- Justamente, para mí ahí está el corazón de la discusión. Porque creo que en esta idea de la ciudad de los quince minutos, hay que pensar, sobre todo y principalmente, en los lugares que menos acceso tienen a un montón de cuestiones.

Entonces, si la mixtura está acompañada de una mejora en la movilidad, en infraestructura y en el desarrollo de la ciudad, justamente, para que uno no tenga que trasladarse en medios de transporte hasta donde suceden las cosas, y no solo lo comercial, lo cultural, lo educativo, bienvenido.

De todas maneras, creo tenemos que revisar si las mixturas no fueron más funcionales al desarrollo de los distritos. Porque muchas veces no tienen que ver con el desarrollo de la población de los barrios y de los pequeños ejidos que tiene cada barrio en la ciudad. Me parece que ahí está el problema. Si nosotros no revisamos eso, estamos avalando lo que se decía anteriormente y que en el Código Urbanístico de 2018 se quiso modificar. Si seguimos profundizando en distritos y en lugares donde se ancla un determinado rubro, no solo la saturación o la ilegalidad de Avellaneda, vamos a tener barrios que se van a convertir en lugares donde la población del barrio va a tener que ir a buscar sus 15 minutos a otro lado, porque ahí no se puede vivir o resolver lo elemental.

Eso es lo que planteo cuando hablo del equilibrio. Me parece que la asimetría en la ciudad sigue siendo muy grande. La mixtura para cortar con la asimetría es bienvenida, pero la mixtura para avanzar sobre otros usos y costumbres, me parece que rompe, justamente, con la idea que se tiene de la ciudad de Buenos Aires, más allá de ser una ciudad que busca tener un alto desarrollo y no deja de valorar que tiene 48 barrios, o más –de acuerdo con cómo lo queramos mirar– que la componen. Por eso mi planteo.

Sra. Neira.- Quiero decir algo muy pequeño.

Voy a plantear quizás una diagonal; me gusta buscar las diagonales. Me parece que se podría hacer una diferenciación en los usos en las avenidas y hacia el interior de los barrios y en los barrios de baja densidad. Me parece que es un camino para explorar.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Por lo general, la mixtura uno está en el interior del barrio; la mixtura 4 está en las avenidas, donde transcurre el transporte público donde llega sea más gente.

Sra. Neira.- Quizás en los barrios de baja densidad que profundizar esa mirada.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Es lo que quisimos hacer con este artículo.

Sr. Presidente (Alifracó) Continuamos con el artículo 19.

Sra. Thourte.- Lo de los distritos fueron leyes especiales, no estaba en el Código Urbanístico.

Respecto del Artículo 19, tengo una pregunta: ¿por qué se amplían las superficies máximas permitidas de los depósitos? Es una pregunta muy puntual. Modifica el artículo 8.1.2.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- En el cuadro “Usos del Suelo”, como bien decía en la diputada Neira, se modificaron pocas cosas; entre ellas, algunas que surgieron de acuerdos que se hicieron en el CAPUAM. Se hicieron tres acuerdos para la celeridad de

los procesos. Se encontraban situaciones repetidas que resultaban factibles. Una de estas eran los depósitos logísticos, los depósitos residenciales y guardamuebles. Entonces, se decidió trasladar esos metros cuadrados que se habían establecido en los acuerdos.

Sra. Thourte.- Muchas gracias.

Sr. Presidente (Alifracó).- ¿Alguna consulta más?

Pasamos al Artículo 20. ¿Alguien quiere hacer algún comentario?

Sra. Neira.- Yo tengo un comentario chiquito.

Sr. Presidente (Alifracó).- Adelante, la escuchamos.

Sra. Neira.- El tema del hotel industrial. ¿Sería el caso de un hotel industrial, por ejemplo, de la ex algodónera La Estrella, en La Paternal?

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Sí, si está habilitado como hotel industrial, sí. Creo que está catalogado como equipamiento especial.

Sra. Neira.- "...Establecimiento de administración centralizada dividido en unidades de uso que comparten circulación, vestíbulo, nave como medio exigido de salida, así como servicios de salubridad, mantenimiento, espacio de estacionamiento vehicular, bicicletas, carga y descarga resultan destinadas al desarrollo de actividades industriales permitidas en la ciudad y otros usos compatibles sin que se modifique el carácter principal industrial." Hago la pregunta porque en ese caso hay comercio, sucursal bancaria, restaurant, baulera, oficina, depósito, playón de descargas, espacio verde...

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- ¿De qué caso estaría hablando? ¿De algo especial?

Sra. Neira.- De *La Estrella*. Me parece bien el concepto de hotel industrial como está planteado, pero la idea de los usos compatibles debería tener alguna relación con el entorno. Si no, se da un poco lo que decía recién la diputada respecto de Canning, que casi son un megacentro. Ahí adentro tenés todo. En este caso, ¿podés llegar a tener todo ahí?

Sra. Gerente operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- En realidad, el hotel industrial era una figura que existía en el CPU. En el CUR se elimina por lo menos del glosario. Se elimina porque se incorpora en el Decreto 86/19, que es donde están todas las actividades productivas industriales. Son todos los rubros que, por lo general, tienen seis números y empiezan con 500. El decreto contiene el Anexo I, en el que se encuentran todas las actividades industriales y productivas permitidas en toda la ciudad. En mixtura 1 requieren consulta del CAPUAM los mayores a 100.

Nosotros necesitábamos la definición porque nos resultaba muy compleja la aplicación. Por lo general, no vienen a habilitarse nuevos hoteles industriales, pero se ve que en un momento se habilitaron. Los usos que se daban adentro venían a consulta y a nosotros

nos resultaba muy difícil decir sí o no porque no teníamos una definición en el CUR. Por eso, tomamos la definición tal como estaba en el CPU y en un acuerdo del CAPUAM anterior. La introdujimos más que nada por una cuestión de aplicación.

Creo que ese caso se trata de un equipamiento especial. También hay muchos casos de hoteles industriales de edificios catalogados, por ejemplo, el Central Park, en Barracas. Eran grandes predios fabriles que se reconvirtieron. Lo que se buscaba era que prevaleciera la actividad industrial. Cuando se habla de actividades complementarias o actividades compatibles, en realidad el objetivo es que si hay un rubro industrial que tiene un comercio mayorista, no tenga que venir a consulta para ver si es competente ese tipo de comercio en ese local que está relacionado con la industria. Más que nada se trata de la celeridad de los procesos en la AGC, para que no tenga que venir una vez que ya está habilitado como hotel industrial. Una vez que tenga la habilitación superior, no tendría que acrecentar las consultas con la DGIUr porque no se sabe si puede o no puede. Se hizo eso y las actividades están súper relacionadas a lo que sucede en un hotel industrial.

Eso es todo.

Sr. Presidente (Alifracó).- Continuamos. ¿Algún comentario sobre el artículo 21?

- Luego de unos instantes.

Sr. Presidente (Alifracó).- ¿Algún comentario sobre el artículo 22?

- Luego de unos instantes.

Sr. Presidente (Alifracó).- ¿Algún comentario sobre el artículo 23?

Sra. Neira.- El artículo 23 tiene el mismo sentido de lo que veníamos planteando antes. Creo que ayer un expositor planteó la dicotomía entre usos y actividades.

- La Gerente Operativa habla fuera de micrófono y sus palabras no se perciben con claridad.

Sra. Neira.- Y si mirás el código, tenés rubros, usos, usos complementarios, usos complementarios específicos, actividades accesorias, superposición de usos en una misma parcela y usos en red. Y la incompatibilidad de usos la define la de DGIUr.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Por eso presentamos los usos compatibles específicos.

Sra. Neira.- Es un universo muy amplio. Hay que trabajar para repensarlos en el marco de una mixtura deseable y con algún tipo de ordenamiento más específico.

-La Gerente Operativa habla fuera de micrófono y sus palabras no se perciben con claridad.

Sra. Neira.- “Específica”, “taxativa”, “no tan amplia”.

- Varios diputados hablan fuera de micrófono y sus palabras no se perciben con claridad.

Sra. Neira.- En el artículo 25 se amplían los usos hoteleros y me parece que en ese caso también tendríamos que ver el entorno y la ubicación geográfica. No es lo mismo un hotel en un barrio que en otro, porque los entornos son diferentes. Si vos habilitas un hotel –que es un mundo en sí mismo– con gastronomía y gimnasio, ese gimnasio compite de manera diferente en un barrio pequeño. ¿Cómo compite un gimnasio de barrio frente a un gimnasio de hotel abierto al público? Salvo que lo hagan solo hacia adentro, pero nunca es así.

- La Gerente Operativa habla fuera de micrófono y sus palabras no se perciben con claridad.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Pusimos la definición de uso complementario para servir al uso. En este caso, el hotel ya tenía los usos complementarios específicos. En 6.3.1 están todos los usos específicos. Esto quiere decir que como están en el Código Urbanístico no requieren de consulta al organismo competente. Cuando un hotel está habilitado como hotel, puede tener un gimnasio y no tiene que venir a consultar. Pero eso no quiere decir que pueda cobrar una membresía y trabaje hacia afuera. Si quiere trabajar como un gimnasio, no sería un uso complementario, sino principal. Es otro uso principal y debería tener una habilitación como gimnasio.

Sra. Neira.- Para entendernos entre nosotros, respecto de los usos complementarios específicos, estabas diciendo que el gimnasio debería ser de uso exclusivo de los clientes del hotel.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Este es un uso complementario. Es hasta un 30 por ciento y para el uso exclusivo del hotel.

Cuando se habilita como hotel, puede contar con sus usos complementarios específicos. Ahora bien, ¿qué se agregó? Se agregó sala audiovisual, gimnasio y natatorio. Todo lo demás ya estaba en el cuadro de usos.

Sra. Neira.- Pregunto desde mi desconocimiento.

- El presidente habla fuera de micrófono y sus palabras no se perciben con claridad.

Sra. Neira.- En la mayoría de los hoteles, si vos querés contratar spa, gimnasio o natatorio y no sos cliente del hotel, vas y lo haces. ¿Están habilitados específicamente por fuera del uso complementario?

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Eso no sería una figura de uso complementario específico, sino un uso principal o un uso compatible. Serían dos habilitaciones distintas.

Sra. Neira.- Sería bueno saber si la tienen. Por eso, sería bueno conversar con la AGC. Me parece relevante. La verdad es que en la mayoría de los hoteles podés ir y contratar.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- ¿Cuál sería el criterio desde el punto de vista urbanístico?

Sra. Neira.- Yo planteo que si vos al hotel le permitís poner un gimnasio como uso complementario y lo puede abrir al resto del barrio, el gimnasio que está a la vuelta no tiene chance de competir.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- ¿Cuál es el impacto urbanístico?

Sra. Neira.- Por eso estoy preguntando si están habilitados o no.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Al uso complementario siempre se accede desde el rubro principal.

Sra. Neira.- Está bien.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la diputada Thourte.

Sra. Thourte.- Muchas gracias.

Antes de que terminemos el Título 3, de “Normas de uso del suelo”, solicito que se considere el Expediente 2597-D-2024, que firmamos en coautoría con el diputado Valdés, a fin de incorporar el estacionamiento para personas con trastornos del espectro autista. Queremos que se incorpore el concepto en el cuadro de usos.

Sobre el artículo 35...

Sra. Neira.- Yo tenía para hablar de un montón de otros artículos anteriores.

Sra. Thourte.- Me pasaron la palabra, pero está bien.

Sra. Neira.- El artículo 30 es sobre “Usos No Conformes”. Se agrega un párrafo, pero solamente tengo una duda con el tema de “las obras de ampliación enumeradas solo podrán ser realizadas en la misma parcela y/o en terrenos linderos”. Quisiera saber cuál fue el criterio para haber agregado la frase “terrenos linderos”, porque estamos hablando de usos no conformes. Si tenés un uso no conforme, no sé si está bien permitir ampliar en terrenos linderos. Vos tenés el uso no conforme, porque te quedó, ¿pero vas a incentivar o permitir que se amplíe en el terreno lindero? Pregunto para qué casos lo vieron y por qué lo vieron.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Perdón...

Sra. Neira.- Si quiere, le dejo la inquietud.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- El uso no conforme quiere decir que estaba permitido con una normativa de cronología anterior. Hoy no se permite; no se puede ampliar para utilizar el mismo uso. Se determina solamente en los siguientes casos: para incorporar instalaciones de prevención contra incendio, para mejoras para el personal; puede ser un área de servicio, vestuarios o estacionamientos.

Sra. Neira.- Digo lo siguiente: vos tenés la incorporación de espacios de carga, descarga, guarda, estacionamiento como usos complementarios destinados al desarrollo de la actividad; por ejemplo, al uso por parte del personal del establecimiento. Yo estoy permitiéndole que lo amplíe. Por ejemplo, que ponga estacionamiento en un terreno lindero a un uso no conforme.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Eso ya estaba; no se modificó. Por eso, me llamaba la atención lo que estabas diciendo.

Sra. Neira.- ¿En terrenos linderos no es nuevo?

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Ya estaba.

Sra. Neira.- Si ya estaba, creo que hay revisarlo.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Está bien. No entendía de qué me hablabas.

Sra. Neira.- Me parece que estaría buenísimo revisarlo.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- En realidad, lo único que se incorpora son los rubros de la Categoría 9, “Residencia”; es lo único que se modifica. Lo que se ve es que si se amplía la superficie, que sea en relación a mejoras para el personal o que sea porque se pone un tanque de reserva contra incendio, por ejemplo, y tiene que generar esa sala de más; si no, no se puede. Eso lo constatamos con el plano de registro, con la documentación existente.

Sra. Neira.- Está bien. Como dije, lo de “terrenos linderos” deberíamos revisarlo; sobre todo porque de alguna manera estamos permitiendo que se amplíe.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Me parece bien, pero sería modificar...

Sra. Neira.- Sí, igual fui planteando un montón de cosas, porque no voté la ley en 2018. Gracias por la oportunidad.

El artículo 31 plantea que cuando la superficie de la unidad de uso supere los 500 metros cuadrados, se solicita al Consejo la evaluación de la conveniencia o no de su actualización. Antes era 100 metros. La pregunta es: ¿por qué?

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Esto también viene de uno de los acuerdos del CAPUAM. Muchas actividades productivas del Decreto 86 estaban relacionadas con actividades asociadas a gastronomía o a comercios minoristas como, por ejemplo, fabricación de pastas, fabricación de helados o reparación de bicicletas. Por lo general, eran hasta 200 metros y tenían que ir al Consejo. Es por eso que no tiene tanto impacto y sí son actividades de cercanía. Entonces, se amplió ese límite en ese sentido, también por una celeridad en los procesos, para que el Consejo no se llene de expedientes de esa índole. Se trasladó el acuerdo a esta propuesta.

Sra. Neira.- Por último, con respecto al artículo 32, vuelvo a reiterar el tema de los depósitos. Creo que eso hay que revisarlo: el 60 por ciento de impacto acumulativo. Me preocupa el impacto acumulativo, porque el 60 por ciento en uno tiene lógica, ¿pero qué sucede si en una manzana todos tienen el 60 por ciento más? En realidad, se exceden igual, pero todos tienen el 60 por ciento. Es el caso de Flores Norte. En esa manzana el 60 por ciento es de depósito textil. Entonces, me parece que deberíamos considerar un límite que contemple una evaluación más amplia por parcela que la que implica solamente ver el depósito puntualmente en determinadas zonas.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Es muy difícil aplicarlo.

Sra. Neira.- Sé que es difícil, pero lo dejo para pensar. Porque así no nos sirve. Le planteamos 60, 60, 60, y van y ponen el 60 por ciento de un edificio, el 60 por ciento de otro edificio, etcétera. Y tenés el 60 por ciento de la manzana con depósito textil; y el barrio se convierte en manzanas y manzanas y manzanas de depósito textil. Me parece que hay que buscarle la forma.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Es difícil de aplicar, pero lo tomo.

Sra. Neira.- Le cedo la palabra a la diputada Thourte para comenzar con el artículo 35.

Sra. Thourte.- Con respecto al artículo 35, solo tengo una consulta. Habla sobre estacionamientos y establece en qué casos serán optativos. En el punto e) se agrega “establecimiento universitario en una superficie de uso superior a 10.000 metros cuadrados”. Establece que debe solicitarse al organismo competente las normas especiales en cada caso en particular.

Sra. Neira.- Perdón, pero vi lo mismo que la diputada, y agrego la discrecionalidad del organismo como preocupación. Me refiero a si no debería intervenir la Legislatura. El tema de poder hacer la diferenciación entre público y privado; la localización, porque no es lo mismo un barrio que el otro; y también las dimensiones, porque no es lo mismo un colegio privado que un mega establecimiento privado de una manzana o universitario. Me parece que hay que pulir un poquito eso.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Está bien. Este punto también surgió de los acuerdos con el COPUA y el CAPUAM.

En realidad, tanto los clubes, como los establecimientos universitarios y también los museos –aunque no se los puso porque, por lo general, son menores a 10.000– tienen en la referencia del cuadro Uso del Suelo, en la referencia “Estacionamiento 34”, que refiere a que el Consejo dará la factibilidad o la cantidad de módulos requeridos. Y ocurría, también de manera repetitiva, que muchos establecimientos universitarios pasaban por el Consejo y, además, había muchos casos en los que los establecimientos universitarios, más que nada en microcentro, eran edificios catalogados que no tenían que cumplimentar este requisito.

En ese caso, el Consejo acordó que se tomen ciertos parámetros similares a otros establecimientos educativos, como los institutos. Tal vez, habría que modificar lo del organismo competente, pero era para no recaer de nuevo en el Consejo. Como dije, se puede modificar. Nos pareció bien que en los casos que supere cierta dimensión, cuando fueran más de 10.000 metros cuadrados, sí deberían tener un estudio particularizado. Por eso, cuando nosotros nos referimos al organismo competente o al Consejo, es que sí requiere un estudio; y cuando le ponemos otro índice, quiere decir que, cuando se realiza el registro de la obra o de ampliación, va directamente a DGROC, que es el que toma el Código Urbanístico y lo asigna.

Sr. Presidente (Alifracó).- Si estamos de acuerdo, vamos al Título 7, que comienza con el artículo 82.

Pasamos al artículo 83.

Tiene la palabra la diputada Thourte.

Sra. Thourte.- Respecto del artículo 83, Urbanización Parque, creo que me voy a adelantar a lo que varios diputados van a decir. Queríamos entender cuáles son esos nuevos usos que se agregan y, además, se establece nuevamente que los va a evaluar el organismo competente. No tenemos muy en claro cuáles. Sin embargo, queremos saberlo porque, por otro lado, ya tenemos aprobada una ley de baños públicos en las plazas y parques de ciudad, tenemos una ley de bares y no entendemos muy bien qué nuevos usos podrían ser de utilidad pública.

Por ahora, eso es lo que quería decir.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la diputada Fierro.

Sra. Fierro.- Me parece que varios nos vamos a referir a este punto.

Respecto de los nuevos usos, en primer lugar, rechazamos esta inclusión de “nuevos usos”. En realidad, el otro tema es que “autoriza”, y la pregunta es cuáles son los nuevos usos y a pedido de quién van a autorizar esos “nuevos usos”, cuál es el organismo competente, en beneficio de quién se darían esos nuevos usos y en qué situaciones estuvieron pensando para redactar esa nueva definición.

Le pido al Ejecutivo que nos diga cuáles son los ejemplos concretos sobre los usos. Después también hablan de que estos “usos complementen y no alteren su carácter”, y si “el carácter de la Urbanización Parque deben ser áreas destinadas a espacios verdes y parquización”. Vuelvo a preguntar cuáles son esos “usos complementarios” de ese carácter; o, al revés, cuáles no podrían ser “usos complementarios”. Entonces, de nuevo, queremos saber cuáles son los ejemplos para este caso. Pido que por lo menos se puedan dar tres de ellos. Pregunto esto, porque lo llevo a algo súper concreto: hace muy poco tiempo nos llegan

pedidos y consultas de vecinos señalando que en la Plaza Irlanda –de hecho, hemos presentado un pedido de informes– se está construyendo una cancha de “futgolf”. ¿Ese es un “uso complementario”? ¿Cementar un espacio verde es un “uso complementario”?

Para nosotros creo que la clave es la discusión sobre cómo se mantiene y se aumentan los espacios verdes. Por eso realizo la consulta: ¿cómo son esos “usos complementarios” que se quieren agregar o modificar?

Contrario a esto, estamos presentando, justamente, una nueva definición que contenga las necesidades reales de quienes habitamos la ciudad. Para ello, entendemos que las UP deben ser áreas destinada a espacios verdes y parquización de uso público, agregando “de acceso irrestricto”, sin explotación comercial y en donde al menos el 70 por ciento de las superficies estén cubiertas por suelo absorbente verde vegetal vivo. Esto último me parece importante porque, en muchos lugares, hay mucho verde, pero termina siendo completamente mentiroso.

Sr. Presidente (Alifraco).- Tiene la palabra a la diputada Ferrero.

Sra. Ferrero.- Señor presidente: quiero referirme al mismo artículo, y creo que acá nadie va a ser muy original.

Más allá de lo que voy a plantear después, en primer lugar, creo que acá nos encontramos con un problema de redacción. Por lo tanto, quiero ver si estamos entendiendo bien el tema.

Por un lado, se habla de “autorizar obras de exclusiva utilidad pública” y, por el otro, habilitar nuevos usos en edificaciones existentes. Entonces, serían dos cuestiones: la primera, referente a “obras de exclusiva utilidad pública” que, como bien dijo la diputada Thourte, no sabemos bien cuáles son, porque los baños, que sería la utilidad pública más importante en una plaza, ya están autorizados. Y, en segundo lugar, si se trata de “nuevos uso”, claramente debemos dejar la discrecionalidad de nuevos usos para ser utilizada en cualquiera de las edificaciones existentes. Al tratarse de algo tan sensible como las urbanizaciones parque, consideramos que si hay un caso puntual que nos exija redactar un artículo, deberíamos analizarlo entre todos y darle una norma especial a ese caso particular. Por ejemplo, la Casa Olivera en Parque Avellaneda. En ese caso, lo pensamos y vemos qué solución le damos a ese tema. De lo contrario, el bloque de la Coalición Cívica, en este caso, considera que la redacción debe quedar como está, es decir, sin ninguna modificación.

Sra. Neira.- Para no extenderme, quiero señalar que adhiero a lo planteado por las diputadas Thourte y Ferrero.

Y quiero agregar que es importante que se definan las urbanizaciones parque y que podamos hacer algo que venimos pidiendo varios bloques, en el sentido de que se apruebe lo que hemos planteado como proyecto de ley, referente a darle “UP” a la cantidad enorme de plazas y parques que no la tienen.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Son dos cosas distintas...

Sra. Neira.- Ya sé que son dos cosas distintas, pero ya que estamos definiendo las UP, aprovecho a recordar esto para que empecemos a trabajar en esto porque sería bueno poder

darle norma UP a las plazas, porque no entiendo por qué motivo son plazas pero, sin embargo, no tienen norma UP.

También adhiero a lo que planteó ayer la diputada Thourte –como también lo señalaba una vecina hoy– de tratar de darle norma UP al Playón de Colegiales. En su momento, adherí al proyecto de los vecinos y, además, existe un proyecto de la diputada Thourte.

Respecto del agregado, coincido con lo señalado por la diputada Ferrero y con la diputada Thourte: para nosotros, no hay motivo para agregarlo.

Sr. Presidente (Alifraco).- Tiene la palabra a la diputada Méndez.

Sra. Méndez.- Señor presidente: solo quiero agregar también nuestra preocupación en el tema de la discrecionalidad del organismo competente. Me parece que, en todo caso, se debería ver caso por caso y pasar el tema por esta Legislatura. Creo que deberíamos verlo.

También quiero agregar mi adhesión al tema del Playón Colegiales. En su momento, nuestro bloque también había firmado el proyecto.

Sra. Fierro.- Solo quiero agregar algo respecto de lo que señalaba la diputada Neira, que lo he planteado en el día de ayer y venimos insistiendo en este tema, además que se trató en la reunión de asesores. Se encuentra el proyecto 2399 que, justamente, es el que plantea que hay más de 50 plazas y parques que no son UP y, como no atiende al Código Urbanístico, la zonificación debería agregarse.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- En primer lugar, quiero hacer la diferenciación del título 7.2, que establece una serie de espacios verdes públicos. Entre aquellos está la UP –que sería la Urbanización Parque–, que es una escala más grande y es donde conviven también varios equipamientos como hospitales, clubes y escuelas. Después están las denominadas ARE, las Áreas de Reserva Ecológica, que tienen usos permitidos en los accesos para llevar infraestructuras hasta áreas más largas. Luego se habla del “espacio público”, y cuando habla del “espacio público”, hace referencia a que se aplica mediante su norma específica. Y dentro de la normativa específica del espacio público, están los bares en plazas –no se puede hacer concesiones en plazas– y todo permiso que se establezca en plazas es de manera precaria y onerosa: solo se puede haber una florería, una calesita, etcétera. Esta diferenciación me parece importante, porque, de repente, este espacio público es de carácter público y su normativa específica es muy taxativa en cuanto a lo que está prohibido, como concesionar bares, y lo que se puede habilitar es de carácter precario. Pasarlo a una Urbanización Parque, que tiene una escala mayor y que está en relación con los usos en establecimientos educacionales y hospitalarios, es mezclar las escalas. Tal vez, no están bien planteadas en el Código y deberían plantearse. Para mí, es un tema de escala diferente y que tiene una normativa específica. Por lo menos, lo que dice el Código, respecto de los espacios públicos, es que se rigen por su normatividad específica. Por ejemplo, nosotros nunca vemos ninguna cuestión ligada al espacio público. Directamente, es otro ministerio que trata todo lo que sucede en el espacio público, como son las plazas que forman parte del espacio público.

Por otra parte, respecto de los usos y de la incorporación en este punto, coincido. Las planchetas de edificabilidad y uso establecen las zonas UP y establecen lo que es espacio público.

Sra. Neira.- Perdón, no soy arquitecta. Trato de estudiar, pero a veces cometo errores. Lo digo con humildad. Tengo entendido que la norma es UP, independientemente de la escala. En ningún lugar está planteada la escala.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Pero existe un punto, que es el 7. El punto 7.2.4 es Urbanización Parque y el 7.2.7 es Espacio Público, que es otro ítem, así como lo es el ARE. Espacio público sería una plaza que está regida por su normativa específica.

Sra. Neira.- Lo vamos a estudiar. No quiero discutir con vos, que sos la que sabe.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Por eso, digo que es complejo cuando se decide incorporar una cosa a otra. También hay que estudiar esa complejidad.

En el Código de 2018, se decidió no incluir el espacio público en el Código Urbanístico y regirlo por normativa específica. No está definido en las planchetas.

Sra. Neira.- Cuanto menos, deberíamos ordenar la cuestión, porque tenemos parques que son UP; tenemos espacios...

- La diputada Ferrero habla fuera del micrófono.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Por eso, se eliminó del Código Urbanístico, en la ley de 2018.

Sra. Neira.- Por eso, se eliminó del Código Urbanístico.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Y se rige por una normativa específica. Eso es lo que quiero aclarar, para no mezclar. La ley de bares en plazas es la normativa específica de plazas.

Sra. Neira.- Sí, eso sí.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Pero estamos mezclando la normativa específica del espacio público con UP.

Sra. Neira.- Está bien. No nos estábamos entendiendo. ¿Pero la plaza sigue siendo UP?

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- No siempre. No está limitada y una de las cuestiones por las cuales UP es UP es por las dimensiones. Son grandes parques.

Sra. Neira.- Lo trabajaremos con los asesores, porque, por lo menos, es confuso. Hablo de la temática para que realmente, si se piensa incorporar...

- El diputado Modarelli habla fuera del micrófono.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Porque es espacio público y está relacionado con las vías peatonales y con las calles, y se trabajan con la misma normativa.

- El diputado Modarelli habla fuera del micrófono.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Es una cuestión dominial también y es más complejo. Lo único que digo es que es más complejo y cuando se incorpora espacio público de carácter de plaza a UP, también hay que analizar la diferencia entre uno y otro.

Sra. Neira.- Tenemos otra jornada más para trabajarlo.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- ¿Saben por qué lo traigo a colación? Cuando sugerimos modificar este artículo –vemos que la redacción no es la correcta–, lo hacemos, en realidad, porque hay un montón de casos, más en las UP, por ejemplo, en APH2, en el Parque Tres de Febrero. La concepción del Parque Tres de Febrero, en la época en la que se hizo, incluía un montón de infraestructura y de usos, porque el higienismo incluía, además del espacio verde, usos asociados al disfrute y a la generación de esparcimiento en el espacio verde. Hoy, un montón de estas edificaciones se encuentran abandonadas y pensamos que reutilizar esas edificaciones, sin modificar la superficie cubierta, sin modificar la permeabilidad del suelo y demás...

- El diputado Modarelli habla fuera del micrófono.

Sra. Gerente Operativa de Usos del Suelo (Ocaña).- Quiero explicar por qué. Con esto, no estamos pretendiendo hacer nuevos usos en plazas, sino que en las UP grandes, que son los que están hoy, que tienen edificaciones existentes y muchas de las cuales tienen protección patrimonial, pretendemos que se puedan mantener.

Sra. Neira.- Ya entendimos.

Sra. Ferrero.- Entendimos, pero justamente señalamos que estamos hablando de cambiarle el uso o, incluso, hacer una obra en grandes parques de la ciudad, ya sea que los llamemos “parque” o “plaza”, pero son los espacios verdes de la ciudad que usamos todos los porteños y las porteñas, además de todos los que vienen del conurbano o de de otras provincias a disfrutar de la ciudad. Por eso, es un tema central. Creemos que esa discusión –y creo que estamos todos de acuerdo– debe pasar un cambio de uso por la Legislatura.

Sra. Thourte.- Gracias por la aclaración, “Mechi”, pero igual no estamos conformes y no nos cierra, porque, además, hay algunas plazas que sí son UP, con lo cual se prestaría también a que en algunas plazas sucediera esto.

Sra. Neira.- Eso está claro. Para nosotros, son dos cuestiones distintas. Una es la discusión de si tenemos que cambiar la zonificación de las plazas. Es una discusión técnica que le trasladaremos a los asesores para que discutan ahora las modificaciones que propondremos.

Por otro lado, no estamos de acuerdo en incorporar esta modificación de forma genérica.

Sra. Fierro.- Solo quiero agregar una cuestión para sumar a esto. Hay plazas, como decía la diputada Thourte, que son UP. Como pedí ejemplos, ahora doy ejemplos. La Manzana 66 es UP. Es una plaza y es UP. También el Parque de la Estación. Entonces, algunas sí, otras no.

Por otro lado, están los nuevos usos de la Urbanización Parque, sobre lo que directamente estamos en contra. Solo quería dar ejemplos concretos, que es lo que pedimos.

Sr. Presidente (Alifracó).- Sigamos.

Sra. Neira.- En el 84, los estudios particularizados de los edificios educativos ahora pasan por el Consejo y entiendo que con la modificación pasarían por DGIUr. No estoy de acuerdo con esa modificación. Creo que tiene que seguir en el Consejo o incluso pasar por la Legislatura.

Para dimensionar esta cuestión, no estamos hablando, como en el caso de los estacionamientos, de una escuela de barrio, sino que estamos hablando de grandes universidades. No tengo nada contra la Universidad Di Tella, pero cuando trabajamos con River, hay un problema de convivencia muy grande. Ahí tenés que ver cómo conviven esos grandes predios educativos en un barrio, sobre todo en un entorno donde hay eventos masivos. Entonces, no estamos de acuerdo con este cambio del Consejo a la DGIUr. Creemos que no se puede hacer esa modificación.

¿Seguimos?

Sr. Presidente (Alifracó).- Sí, sigamos.

Sra. Neira.- Con relación al tema de los clubes de barrio, artículos 85 y 86, me parece que necesitamos hacer algunas consultas porque a mí, particularmente, me excede. Le trasladé la inquietud a la diputada Maia Daer, presidenta de la Comisión de Deportes, pero creo que es un tema en el que habría que abrir la discusión con los clubes e, incluso, hacer algunas consultas porque los conocimientos que tenemos no son suficientes.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la diputada Thourte.

Sra. Thourte.- En el mismo sentido, en el Artículo 85, de nuevo se establece que para definir la capacidad constructiva se debe contar con la aprobación del organismo competente en interpretación urbanística y tampoco entendemos por qué.

Sra. Neira.- ¿Seguimos?

Sr. Presidente (Alifracó).- Sigamos.

Sra. Neira.- Sobre el Artículo 88, quiero preguntar cómo se determinó la mixtura a la que pertenecen estos usos singulares que se incorporan. Es una pregunta: ¿cómo se determinó la

mixtura? ¿Se analizó la localización y los impactos? Quisiéramos un poco más de precisión al respecto.

Si quieren pasamos a los artículos 89 y 90 y hacemos todo completo.

Sr. Presidente (Alifracó).- Sí, adelante.

Sra. Neira.- En el Artículo 89, respecto del área “renovación urbana Riachuelo”, ahí sí me planteo una cuestión más compleja. Porque lo entiendo que el área de “renovación urbana Riachuelo” era la destinataria de la capacidad constructiva transferible del FEREC, que ahora se reinventa –en realidad el FEREC no existe más como tal– y vamos a tener todo el mecanismo de la capacidad constructiva adicional. Pero en ese mecanismo no se tomó en cuenta el área de “renovación urbana Riachuelo”; se modificó, se pensó en otras áreas emisoras.

Entonces, nos parece que sería importante retomar esta idea del área y también –digo para ir pensándolo y dejarlo planteado– el concepto del corredor verde del Sur, que estaba asociado también a la idea del área de “renovación urbana Riachuelo” que está en el PUA. Después lo vamos a discutir cuando veamos lo de la capacidad constructiva adicional, pero me parece que este fue un mecanismo que hoy se decidió modificar y reinventar y que cuando veamos lo otro, tendríamos que tener en cuenta qué falló acá o por qué se decidió abandonar este instrumento y pasar al otro.

El Artículo 91 está bien.

Respecto del último artículo –aunque me parece que esto también lo vamos a discutir después–, el 7.2.12.4.1 quita la capacidad constructiva transferible, la ASCT de los inmuebles catalogados. Pero me parece que está bien discutir esto después.

Finalización

Sr. Presidente (Alifracó).- Damos por finalizada la reunión.

Nos encontramos mañana.

Muchas gracias.

- Es la hora 18 y 30.

DIRECCIÓN GENERAL DE TAQUÍGRAFOS

José Sandoval
Revisor

Berenice Barcia
Revisora

