

Comisión de Planeamiento Urbano

11 de septiembre de 2024

Versión Taquigráfica

Dirección General de Taquígrafos

S U M A R I O

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO	4
Iniciación	4
Modificación del Código Urbanístico	4
Vecinos	4
Sra. Rosa Aboy	4
Sr. Andrés Borthagaray	6
Sr. Pedro Linares	7
Sra. Mercedes Infante	8
Sra. Macarena Alcaraz	10
Sra. Laura Nowydwor	11
Sr. Alejandro Lacreu	12
Sra. Antonella Campos	16
Diputados y diputadas	17
Vecinos (Continuación)	56
Sr. Miguel Ángel Peñaloza	56
Sra. Magdalena Eggers	58
Sra. Elisabet Mosconi	59
Sra. Mónica Molgora	62
Finalización	62

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

- Desde el Salón San Martín de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a once días de septiembre de 2024, a la hora 15 y 27:

Iniciación

Modificación del Código Urbanístico

Sr. Presidente (Alifraco).- Buenas tardes.

A las 15 y 30 del miércoles 11 de septiembre, damos inicio a la reunión de la Comisión de Planeamiento Urbano, a los efectos de tratar el Expediente 2120-J-2024, que tiene por objeto la modificación del Código Urbanístico, Ley 6099.

Se encuentran presentes la vicepresidenta de la comisión, la diputada Paola Michielotto, las diputadas y los diputados de la comisión Manuela Thourte, Jimena Villafruela, Francisco Loupias, Alejandro Grillo, Sol Méndez, Guillermo Suárez, Claudia Neira y, quien les habla, Edgardo Alifraco, con lo cual conformamos el quórum necesario para comenzar la reunión. Asimismo, contamos con la presencia del diputado Andrés La Blunda.

Vecinos

Sr. Presidente (Alifraco).- Para comenzar, vamos a dar inicio a la primera media hora, que corresponde a exposiciones de los vecinos de la ciudad, como señala el artículo 147.

En este punto, les voy a pedir a todos los que hagan uso de la palabra que traten de acotar los discursos a los puntos esenciales para que todos puedan hablar. Si no, la reunión comienza con demasiada demora y no logramos terminar el temario. Así que les pido a todos que por favor tengan esto en cuenta para evitar tener que estar cortando su exposición cada dos minutos. Muchas gracias.

En primer lugar, tiene la palabra la arquitecta Rosa Aboy

Sra. Rosa Aboy

Sra. Aboy.- Buenas tardes. Gracias a todos los diputados presentes y al presidente de la Comisión.

Mi nombre es Rosa Aboy y soy presidenta del Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo. Vine junto con mis colegas, el arquitecto Andrés Borthagaray y Pedro Linares, así que me voy a apurar para que los tres podamos hacer un breve uso de la palabra. Ellos se

van a detener en los aspectos para los cuales estamos citados hoy. Yo solo quiero utilizar estos pocos minutos para hacer unos comentarios generales respecto de los aspectos más críticos que para nosotros tiene este proyecto del Código Urbanístico.

En primer lugar, nos parece que revisar integralmente cada cuatro años el Código Urbanístico afecta seriamente la seguridad jurídica que es necesaria para proyectar, construir obras, comprar, hacer tramitaciones y demás. Sobre todo, porque esto no es un simple ajuste, es un cambio de reglas de juego en un montón de cuestiones. Tampoco es un Código Urbanístico, porque no hay una mirada urbanística sobre la ciudad, ya que eso exigiría incluir variables como la sustentabilidad del espacio público, la movilidad, los equipamientos y las infraestructuras, de lo cual no se habla. Esto, más bien es un estudio de la capacidad constructiva de cada parcela.

Las críticas que nuestra institución –que representa a trece mil arquitectos en la ciudad de Buenos Aires– se van a centrar en cuatro cuestiones puntuales. La primera tiene que ver con el DNU y la suspensión que establece en el inicio de los trámites y las consultas en las zonificaciones USAB 0, 1 y 2. Esto ha paralizado obras que representan, aproximadamente, el 25 por ciento de las encomiendas profesionales del Consejo Profesional, lo que implica alrededor de mil estudios de arquitectura que tienen paralizadas las obras. Si consideramos que cada estudio de arquitectura tiene, en promedio, cinco personas que trabajan...

Sr. Presidente (Alifraco).- Perdón, arquitecta. El DNU no es motivo de debate ni de análisis en esta comisión. Le pido por favor...

Sra. Aboy.- Entiendo perfectamente.

Sr. Presidente (Alifraco).- Va a ser tratado en la Comisión de Asuntos Constitucionales.

Sra. Aboy.- Perfecto. Lo que pasa es que solo venimos hoy, por eso quiero dejar sentado esto de la paralización de las encomiendas.

Luego, está el tema del microcentro, que nos parecía que iba en la dirección correcta, pero no está contemplado en el CUR. Hay doce proyectos aprobados que van a quedar en un entorno urbano deteriorado y sin perspectivas de reactivación. Ninguna política de rehabilitación de áreas históricas, ni en Madrid, México, Barcelona o Copenhague se reactivó sin un plan de rehabilitación sostenida en el tiempo y con ayuda del Estado.

Nos preocupa el tema de la transferencia de la capacidad constructiva y el declamado interés de desarrollar la zona sur, porque en verdad no hay un desarrollo ni un plan de desarrollo de la zona sur. Antes, el sur eran las manzanas al sur de Directorio; ahora son al sur de Rivadavia. En el próximo ajuste pueden ser al sur de avenida Las Heras. Pero ¿cuál es el plan de reactivación para la zona sur, más allá de transferir aquellos metros que se construyen en el norte?

Finalmente, un tema que puede parecer menor pero que nos parece importantísimo desde el punto de vista de la calidad de vida de los porteños y la factibilidad de venta de desarrollos urbanos y habitacionales, es el tema de desalentar la construcción de balcones en calles de menos de 15 metros. La verdad es que la pandemia ha mostrado que una de las cosas más valoradas en la calidad de vida de los porteños es, justamente, el tener espacios exteriores.

Bueno, tenemos un documento mucho más amplio. Queremos llegar, pero no quiero abusar del tiempo, así que muchas gracias a todos y todas. (*Aplausos*).

Sr. Andrés Borthagaray

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra el arquitecto Andrés Borthagaray.

Sr. Borthagaray.- Buenos días.

Es un gusto poder compartir y completar un poco el mensaje de Rosa. Agradezco a la Presidencia, a los diputados y a todos los que están aquí presentes.

Algo que hemos señalado siempre desde el CPAU es nuestra predisposición permanente a discutir las normas de la ciudad. La verdad es que hasta que no se presentó el proyecto oficialmente, solo habíamos visto versiones en *PowerPoint* muy generales sobre las que era imposible opinar. También queremos subrayar que la construcción en la ciudad es algo sobre lo que se ha venido discutiendo en los últimos cuarenta años de democracia y aun en la dictadura, así que no es que recién se empieza a discutir ahora.

Hay un punto en el que queríamos poner un particular énfasis: darle prioridad a la crisis que se ha generado en los barrios, particularmente en los barrios de baja densidad, y a los problemas ambientales y de salud que eso genera. Son problemas que vienen arrastrados del código de 2018 que, como significó un cambio abrupto en la capacidad constructiva de los barrios, ha generado una reacción que han recogido todos los candidatos a Jefe de Gobierno en el año 2023 y también, en particular, el Jefe de Gobierno electo, Jorge Macri.

Por eso pensamos que es necesario poner ese tema en tratamiento en estos espacios. Eso va a permitir escuchar, en particular, las distintas iniciativas que se han estudiado en los barrios, acotar el territorio que debe tener la suspensión de normas mientras se está tratando y también va a permitir –como hubo para Belgrano y Núñez– tener propuestas específicas adecuadas a cada realidad.

Por otra parte, sería bueno separar esto del tratamiento de una norma compleja, con mecanismos que tienen que ser mucho más estudiados y con delegaciones al Ejecutivo, que contradicen el artículo 84 de la Constitución de la Ciudad, que le prohíbe a la Legislatura delegar sus atribuciones. A nuestro juicio, eso debe ser tratado aparte, con la profundidad que merece, con los estudios e indicadores que hacen falta para una norma de este tipo, con el análisis de los antecedentes internacionales, con la estrategia urbana y metropolitana que corresponde y dando prioridad a los asuntos del ambiente, de la salud, de desarrollo y de inclusión.

Por otra parte, hay temas que tienen que ver con los recursos y las compensaciones que se generan, que son difíciles de seguir. Las leyes de plusvalía son un antecedente internacional muy difundido y muy valorado, pero tienen que ser aplicadas a fines específicos. Esto también es necesario seguirlo acá.

Por otro lado, compartimos la prioridad de fortalecer el sur y de recuperar el centro, pero eso requiere no solo de las partes regulatorias de un código, sino de un conjunto de instrumentos para intervenir, que acá todavía no vemos.

En definitiva, lo que nosotros ponemos a disposición –y no lo vamos a extender acá para dejar tiempo– es un conjunto de estudios, con el aporte de muchos profesionales, para cuando se pueda tratar aquí e insistir en la necesidad, para que no haya que estar en una

inseguridad jurídica permanente, de normas claras, previsibles y en el ámbito que la Constitución fija para su tratamiento, que es la Legislatura.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Pedro Linares

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

Sr. Linares.- Buenas tardes.

Me llamo Pedro Linares y soy el gerente técnico del Consejo de Arquitectura y Urbanismo.

Quiero resaltar algunos puntos del proyecto de ley. En principio, vemos como bueno llevar la profundidad edificable del tercio al cuarto en las zonas más bajas. Eso nos parece como un punto destacado.

Otro punto destacado es eliminar consultas obligatorias por estacionamientos o bicicletas para uso ya permitidos en la mixtura.

Ahora bien, después de esos puntos que nos parecen buenos, también hay otros que nos parece que merecen un poco más de estudio. Por ejemplo, en el USAB 2 el retiro se completa hasta línea oficial. Entendemos que eso merece una nueva mirada por cuestiones de sombra, asoleamiento, etcétera.

También el proyecto propone una altura de USAB intermedia sobre la que, finalmente, más allá de llevar al cuarto la profundidad edificable, los primeros números darían mayor constructibilidad más allá de la altura. Entonces, eso también creo que hay que revisarlo, sobre todo en las zonas bajas.

Después, los corredores merecerían un estudio particularizado que no tenga que ver con capacidad constructiva trasladable, porque es la oportunidad de mirarlos en detalle y definir las alturas que realmente queremos, sin las externalidades que pueda producir llevar, sin un estudio, más constructibilidad como sombra, congestión; es decir, externalidades negativas.

También creemos que en el Título 10 se podría haber incluido un plan para el Microcentro, si es que se hubiera querido. Es decir, así como se pone un plan para el sur, más allá de lo que uno piense al respecto, se podría haber pensado en el Microcentro para sacarlo de las cuestiones de “Hoy, sí; mañana, no”, y estas cosas de impuestos.

Por último, el proyecto de ley no prevé nada sobre el último avance en la última modificación, que se puede llegar por detrás de la línea interna de basamento cuando hay estacionamiento obligatorio. Esto me parece que también requiere de una nueva mirada, porque va en contrario de agrandar el centro libre, si yo voy a ir con un subsuelo por debajo hasta el fondo.

Nada más. (*Aplausos*)

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

- El vecino no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Victoria Pérez.

- La vecina no se hace presente.

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

- El vecino no se hace presente.

Sra. Mercedes Infante

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Mercedes Infante.

Sra. Infante.- Buenas tardes.

Soy Mercedes y pertenezco al Colectivo Constitución Existe y Resiste, que integra junto a muchas organizaciones barriales, la gigantesca, heterogénea e inclusiva Interbarrial Buenos Aires. Una agrupación que piensa en una Buenos Aires para todos sus habitantes, cuyos miembros merecen agradecimiento y reconocimiento por su compromiso incansable, porque ponen sus recursos, sus saberes y su tiempo al servicio de los demás, y sin perder de vista el bien común, siendo un ejemplo de participación ciudadana democrática.

Y si bien muchos de sus miembros, que son verdaderos especialistas en la materia, han expuesto con certeza y fundamento las falencias y desaciertos de la modificación del CUR, igualmente insistiré con algunas cuestiones, con el objeto de que la reiteración sea considerada como una herramienta de trabajo para la Comisión aquí presente.

Hacer un CUR sin un PUA ha sido un error, todos lo sabemos. Y también sabemos que somos rehenes de decisiones inconsultas. Este burdo intento de modificación con pretensiones urbanísticas es sumamente incompleto, porque no contempla aspectos sociales como son la infraestructura de servicios y la construcción de edificios educativos, de esparcimiento y salud. Tampoco jerarquiza el ambiente, ni preserva el arbolado y los espacios verdes de la ciudad, brillando por su ausencia el cuidado de la biodiversidad porteña.

Dichas estas generalidades, voy a abocarme al sector de la ciudad que habito, el barrio de Constitución, completando las ideas desarrolladas en las exposiciones precedentes por parte de las vecinas Marcela Jiménez, Marta Rosendo y Mabel Riú.

Hace seis décadas que habito el barrio. Les cuento este dato de color para conceptualizar un poquito mi exposición. Yo nací en una pensión; vivía con mis padres y mis hermanos en una pieza. Pensé que eso era una casa. Tardamos quince años en pagar una hipoteca privada para tener una vivienda propia, fruto del sacrificio de mis padres. Hace 57 años que vivo en la misma casa; sin embargo, muchos de mis vecinos, sus padres, sus hijos aún habitan los mal llamados hoteles familiares, donde comparten baño y cocina con otras familias como los conventillos del Siglo 19.

La emergencia habitacional de mi barrio, junto a una realidad plagada de inequidad y desigualdades, motivó a un grupo de vecinos a reunirnos para elaborar una propuesta integral que abordase las particularidades de Constitución. Ese proyecto de ley ingresó hace un año en la Legislatura. Como no ha recibido tratamiento y como la inmensa mayoría del cuerpo legislativo no ha dado respuesta a los pedidos de los vecinos de reunirse para conversar al

respecto de manera informal y no en campaña, es que voy a compartir con ustedes sus aspectos salientes.

¿Cuáles son los objetivos del proyecto de ley de Constitución? La solución de los problemas emergentes por la presencia de viviendas vetustas o insalubres; la restitución al área degradada por falta de mantenimiento o por una construcción desordenada; la corrección de deficiencias en la estructura funcional del área provocadas por el inadecuado uso del suelo; la congestión del tránsito; saturación de densidad poblacional; alto grado de cohabitación; deterioro ambiental y condiciones de habitabilidad o falta de servicios.

¿Cuáles son los lineamientos principales dentro de desarrollo urbano? Intentamos que se mejore la asociación de la vinculación Constitución-Ezeiza y se renueve la traza y el entorno de la Autopista 9 de Julio Sur. Para evaluar y calibrar la normativa urbanística, requerimos la revisión y ajuste de las normas de tejido de polígono, conformación de macromanizanas mediante la jerarquización de los corredores comerciales y delimitación de pulmones residenciales interiores. También pretendemos la revisión y ajuste de los usos del suelo, promoviendo la residencialidad orientada a la demanda de vivienda de la población joven. Y por supuesto, la restricción y el desincentivo de usos molestos y no compatibles con la vivienda, en especial, la saturación de comercios de compraventa, whiskerías, boliches bailables y albergues transitorios.

También pretendemos relevamiento y catalogación de inmuebles patrimoniales. Y queremos instrumentos de promoción para construcciones sustentables, tanto públicas o privadas, que tengan terrazas verdes.

Nos va a costar mucho mitigar el impacto de las barreras urbanas, que fueron las autopistas. Nuestro barrio es la víctima del sacrificio. Nuestro barrio siempre ha estado relegado de todas las decisiones políticas. Es mentira que se quiera desarrollar al Sur.

Y ya que no me permiten terminar la exposición, les cuento que mis vecinos y yo somos más que una plancheta...

Sr. Presidente (Alifracó).- Perdón, perdón.

Le estoy hablando.

No es que no le permitimos hablar. Estamos tratando de que hablen todos en el tiempo que está determinado por el Reglamento.

Le pido por favor.

Gracias.

Puede continuar, señora.

Sra. Infante.- Reitero, el proyecto de ley está a disposición, la persona a que le interese, me lo pide, y yo lo puedo compartir. Creo que los diputados ya lo tienen.

Mis vecinos y yo somos más que una plancheta. Hemos construido esta herramienta participativa con nuestros escasos recursos. Y sentimos traicionada nuestra buena fe y la confianza depositada en nuestros representantes, cuando el Ejecutivo menciona que ha escuchado las demandas de los vecinos y que las va a satisfacer con las reformas al CUR.

Sentimos una subvaloración cuando genéricamente se reitera la frase “desarrollo del Sur”, como si fuéramos un pedazo de mapa o una orientación geográfica más. No nos nombran. No tenemos identidad.

Queremos que se afecte, como área de desarrollo prioritario nuestro polígono barrial, implementando políticas públicas de calidad, mediante un plan de andamiaje, gestionando

adecuadamente, donde se ponga en valor la ubicación estratégica y se integre al barrio al resto de la ciudad, preservando nuestro patrimonio y logrando una mixtura de uso deseable que garantice la convivencia urbana.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias a usted.

Sra. Macarena Alcaraz

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Macarena Alcaraz.

A continuación, después de Macarena, hará uso de la palabra la señora Laura Nowydwor. Lo digo para que se vaya preparando.

Gracias.

Sra. Alcaraz.- Hola, buenas tardes.

Mi nombre es Pamela. Yo soy parte de mi querido barrio La Boca, en el cual nosotros estamos teniendo muchos desalojos imprevistos e ilegales. En estos desalojos, la Policía viene a atacar sin un aviso previo. A mucha gente que vive desde hace más de 40 años en ese lugar, vienen y la desalojan. Sin siquiera decirles “te propongo esto”, “te doy esto”, o “te doy algo a cambio”. No., Vienen cómo perros, vienen a sacarnos como si no fuéramos nada. La gente vive allí hace más de 40 años, y paga y trabaja, y lo único que piden es una vivienda digna.

Vine aquí a decirles que no solamente en Pedro de Mendoza y Necochea hay muchos desalojos, sino que en el Barrio de La Boca, ahora, en este instante, está habiendo desalojos, y no dicen por qué ni para qué. No es que el Gobierno de la Ciudad viene y te dice “tenemos desalojar por derrumbe”. Tampoco te explican por qué te vienen a desalojar; vienen y echan a las familias como perros, no les dan ninguna respuesta de nada; una solución habitacional que dura solamente un mes. Pero un alquiler lo tienen que pagar de su bolsillo, sin que el Gobierno ni nadie les dé una ayuda. Han quedado muchos chicos en la calle. Mucha gente que ha trabajado por su lugar y que ha construido su casa a mano propia, sin ayuda de nadie, hoy en día quedó en la calle.

Sé que va a salir una ley. Y así como hay un montón de leyes, también les pido que piensen en los vecinos. No somos perros, somos gente que laburamos y que nos levantamos temprano. Nos somos nada; somos vecinos de La Boca.

Nosotros estamos acompañando a vecinas y a vecinos que están siendo desalojados sin un previo aviso. En Pedro de Mendoza y Necochea, el otro día 15 familias fueron desalojadas. Un juez dijo que paren el desalojo, pero nadie quiso escuchar, y siguieron desalojando. Hubo dos vecinas, una de ellas, embarazada, tirada en el piso, y las llevaron a la comisaría sin decir por qué; nunca explicaron por qué.

No es que nosotros vamos a ir contra la policía. No. Nosotros vamos a escuchar, pero nosotros también queremos ser escuchados. No somos delincuentes, somos gente que labura. Yo sé que más de uno, aquí, labura, quiere una vivienda digna y quiere su propio barrio, sin que nadie los venga a desalojar ni que los vengán a sacar como a perros.

Lo único que le pido, señor presidente, es que usted vea también que nos tratan como pobres, como si no tuviéramos nada. Pero nosotros tenemos todo. Nosotros trabajamos para tener nuestra vivienda. A la gente que quedó en situación de calle, piensan que por darles un cheque, queda todo solucionado; y no es así, porque hay chicos de por medio.

Ahora están sacando Caminito, quieren hacer todo urbanístico. Sí, está bien, van a gastar mucha plata, millones de pesos. Pero no piensan en la gente que está viviendo allí desde hace más de cuarenta o cincuenta años, y que va a ser desalojada. El Gobierno se quiere hacer parte de algo que no lo es. Entonces también nosotros tenemos nuestro derecho a reclamar y a ser escuchados.

Muchísimas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias a usted.

Sra. Laura Nowydwor

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Laura Nowydwor.

Sra. Nowydwor.- Buenas tardes a todos.

Gracias.

Soy Laura, miembro de Amparo Ambiental Chacarita. Y también soy miembro de la Interbarrial de Buenos Aires.

Voy a tratar de ser muy breve, no quiero volver a decir todo lo que ya dijeron los vecinos en relación con las generalidades de este código.

En este ratito que tengo, quiero aprovechar para hablar específicamente de la propuesta que estamos haciendo desde Chacarita, en relación con el título que se va a tratar hoy, que entiendo que es el Título VI, Condiciones de Edificabilidad.

Desde el año pasado venimos trabajando en asambleas. El año pasado presentamos nuestro proyecto de ley, que obviamente, todavía no se trabajó en esta Legislatura. Tuvimos la devolución que nos hicieron en noviembre del año pasado desde la Secretaría de Desarrollo Urbano. Y sobre eso, después hicimos una comparación de los cinco códigos: del actual, de la propuesta de Chacarita, del que se hizo el año pasado desde la Secretaría, del que proponen ahora. Y sobre esos cuatro, llegamos a este que tenemos acá. Nosotros ya lo mandamos a la Comisión y espero que lo hayan recibido todos. Me tomé el atrevimiento de hacer algunas copias para dejarles. Me parece que sirve visualizar cuál es el pedido formal que queremos hacer desde el barrio. Básicamente, se centra en que todo lo que era considerado como USAB 1, lo pasen a USAB 0, porque esos tres metros de diferencia son los que habíamos pedido originalmente y están reflejados.

También nos preocupa el sector del polígono comprendido entre Juan B. Justo y Fitz Roy, que pasó de tener una categoría USAB 1 a USAM. La preocupación tiene que ver con que sabemos que por ahí pasan las vías del ferrocarril San Martín, que se elevó, y que hay un interés particular por esa zona en relación con la posibilidad de hacer comercios y de desarrollar un polo gastronómico –se me ocurre, no lo sé– como el que hay en el Bajo Belgrano del Ferrocarril Mitre, que ya se ven las consecuencias. Los vecinos que pueden ir

al Barrio Chino ven lo que sucede allí. Personalmente, me parece un escándalo. Pero bueno, será cuestión de gustos lo que cada barrio quiere para su lugar.

Les voy a dejar los mapas que tengo. Igualmente, creo que todos los legisladores ya los recibieron.

Por otro lado, les quiero decir que ayer, Débora, también de nuestro colectivo, mencionó el relevamiento, el proyecto de ley que se entregó desde la Defensoría, María Rosa Muiños, sobre las propiedades a Patrimonial de Chacarita. Ese trabajo previo que hicimos, vecino con vecino, caminando las 95 hectáreas que tenemos en el barrio; desarrollamos unas planchetas con fotos, con información muy clara sobre las propiedades que queremos que entren al catálogo de Patrimonio, como propiedades estructurales y como piezas únicas. También les voy a dejar una copia para que la vean. Además, vamos a mandarlo por *mail*. Otra cosa que les voy a dejar, que tiene que ver con el proyecto de ley, donde están estas 77 propiedades.

Por último, lo que les quiero dejar, mientras empecé a hacer esta presentación, tiene que ver con todo lo que veníamos trabajando con Amparo. Es decir, volví al primer mapa que hicimos en mayo del año pasado con el relevamiento de todas las obras del barrio. En ese momento aparecían en Chacarita 175 obras que nosotros veíamos como en demolición, proyectos en construcción, terrenos baldíos o tapiados, o demoliciones totales. Entonces, actualicé ese mapa hace pocos días y hoy tenemos 329 propiedades. Esto significa que en menos de un año aparecieron ciento y pico de propiedades más.

Si bien estamos en contra de cómo se trabajó este Código y todo lo malo que tiene y que queremos cambiar, entendemos que es necesario hacer modificaciones hoy para bajar, por lo menos en Chacarita, todo lo que está en USAM, bajarlo a más categorías y volver a mantener el barrio tal como lo queremos, de casas bajas.

Eso es todo. (*Aplausos*).

Sr. Alejandro Lacreu

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

Sr. Lacreu.- Buenas tardes.

Soy Alejandro Lacreu de Palermo Resiste; integrante de la Interbarrial de Buenos Aires.

Hace alrededor de un mes, el Secretario de Desarrollo Urbano nos presenta un informe en el cual dice: “Necesitamos discutir qué modelo de ciudad queremos”. Él reservó el hotel, sacó los pasajes y después viene y nos dice: “Chicos tenemos que discutir las vacaciones”. Desde entonces, no hemos escuchado ninguna instancia en la cual se va a discutir el modelo de ciudad que queremos. Esta es una discusión que lleva tiempo.

Ayer la diputada Neira habló de que no es suficiente el tiempo que tenemos de aquí hasta que se vote o se apruebe, o no se apruebe este proyecto de ley del Ejecutivo. Además, lo que está en discusión ahora, precisamente, en el día de hoy, es la cuestión que creo que se refería a la morfología; como si la ciudad fuera una escultura, una obra de arte, donde el objetivo es la forma, la morfología de la ciudad.

La morfología es el resultado de una cantidad de aspectos que se deben tener en cuenta para la calidad de vida de los vecinos y para el medio ambiente. No es un objetivo en sí mismo. Además, pretenden resolver la morfología, entre otras cosas, con el completamiento del tejido urbano.

El Secretario de Desarrollo Urbano muestra como gran objetivo en esa pantalla una imagen absurda, con una cantidad de manzanas completamente cubierta de edificios, como si el tejido urbano fuera solamente edificios.

En lo que imagina este señor como tejido urbano, no existen plazas, no existe patrimonio histórico, no existen escuelas, no existen centros de salud. Esta es la forma, la morfología que pretende para esta ciudad.

Parte del completamiento del tejido urbano se fundamenta en la molestia que ocasionan las medianeras expuestas.

Recién venía caminando por Hipólito Yrigoyen y está plagado de medianeras que tienen 60, 70 u 80 años de antigüedad y, en todo ese tiempo, no se han tapado. Si el Secretario de Desarrollo Urbano fuera, en cambio, Secretario de Transporte, ustedes saben se dice que en un choque de trenes...

Sr. Presidente (Alifrac).- Le pido, por favor, que vaya redondeando su exposición.

Sr. Lacreu.- Se dice que en un choque de trenes el más afectado es el primer vagón. El Secretario de Desarrollo Urbano pretende tapar una medianera con un edificio, como si este edificio no tuviera también una medianera. Si fuera Secretario de Transporte decidiría sacar el primer vagón del tren para que no sufra.

Esto, además de ser un absurdo, es imposible y, además, está agravado por el hecho de que ahora en el proyecto de ley, con el tema del enrasamiento, no solo se puede construir un edificio para tapar una medianera, sino que se puede construir un edificio a mitad de cuadra, a 20 o 30 metros de esta medianera produciendo dos medianeras más.

Esto es absurdo por donde lo quieran mirar. Para tapar todas esas medianeras, si es que fuera posible, porque como les digo han pasado 70 años de medianeras que se podrían haber tapado y no se taparon por algún motivo, estas tampoco se van a poder tapar. Mientras tanto, estamos produciendo más medianeras y estamos incorporando más vecinos a la Ciudad de Buenos Aires que, además, es un propósito del Gobierno de la Ciudad.

Por otra parte, el tejido urbano está compuesto también por espacios verdes. En este momento, aunque no es un parámetro que no vamos a discutir ahora, pero es el parámetro que tenemos, la cantidad de metros de espacios verdes por habitante, que según se compara con otras ciudades del mundo, está muy por debajo del estándar, y el gobierno reconoce seis metros cuadrados de espacios verdes por habitante.

Si se propone duplicar la población de la ciudad para mantener seis metros cuadrados, que ya es poco, por habitante, habría que duplicar la cantidad de espacios verdes que hay en la Ciudad de Buenos Aires.

Entonces, me quieren decir dónde vamos a poner otra Reserva Ecológica, otro Parque Avellaneda, otro Parque 3 de Febrero, otro Zoológico, otro Jardín Botánico, otro Hipódromo. No cabe en la Ciudad de Buenos Aires.

¿Cuál es el resultado de esto? En lugar de tener seis metros cuadrados vamos a pasar a tener tres metros cuadrados verdes por habitante. Sin hablar de los árboles que destruyen para favorecer la construcción de balcones sobre el espacio público. Están mutilando árboles

en toda la Ciudad de Buenos Aires, como si el árbol fuera un elemento ornamental. Los árboles son imprescindibles para el cuidado del medio ambiente.

Hablan de una ciudad equilibrada. No sé qué significa el equilibrio para los funcionarios del Gobierno. El equilibrio para nosotros es que en un platillo de la balanza tenemos edificios y, en otro platillo, tenemos espacios verdes, escuelas, infraestructura, centros de salud, clubes e iglesias.

¿Por qué digo que es imposible lograr tapar todas las medianeras? Porque en cada cuadra de la ciudad de Buenos Aires se van a encontrar o con la preservación de un edificio histórico, con una iglesia, con una escuela, con un supermercado chino o con un viejo testarudo que no quiere vender su propiedad. ¿Y entonces? Estamos pensando en llegar a algo que es imposible y que, si fuera posible, sería recién para dentro de 200 años. Es decir que nosotros pretendemos diseñar ahora una ciudad para dentro de 200 años, donde ni el automóvil va a existir, porque nos vamos a mover en drones.

Entonces, esta es otra de las cosas que falta en este código urbanístico; faltaba desde antes también: la perspectiva histórica. Cuando decimos qué modelo de ciudad queremos, tenemos que decir si esa ciudad que queremos es para nosotros...

Sr. Presidente (Alifraco).- Caballero, le pido que termine por respeto a los demás que tienen que hablar. Le pido por favor.

Sr. Lacreu.- Déjeme terminar. Sí, ya termino. Vamos a preguntarle a los demás, ¿puedo seguir hablando?

Sr. Presidente (Alifraco).- No funciona así esta Casa, funciona con un reglamento.

Sr. Lacreu.- Más democrático sería si la gente opinara. Ya termino.

Nosotros estamos pretendiendo diseñar una ciudad para dentro de 200 años.

Sr. Presidente (Alifraco).- Esta es una casa democrática, que funciona con un reglamento. Gracias.

Sr. Lacreu.- Y esa ciudad tiene un proceso y lo que estamos diseñando, sin darnos cuenta, es ese proceso que durante 200 años vamos a sufrir todos los vecinos de la ciudad de Buenos Aires. Entonces, yo les pido, señores diputados, que sean responsables. No sean irresponsables, no voten esto antes de discutir el modelo de ciudad que queremos y esa discusión debe tener instancias y puede llevar 6 meses, un año o 2 años; lo que sea. Pero eso hay que discutirlo con los vecinos adentro. Nada más. Gracias. *(Aplausos)*.

Sra. Irene Agüña

Sr. Presidente (Alifraco).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante Irene Agüña.

Tiene la palabra.

Sra. Aguña.- Buenas tardes. Mi nombre es Silvia Aguña, soy del barrio de Colegiales e integro el colectivo Colegiales Participa y Decide que, a su vez, también forma parte de la Interbarrial Buenos Aires.

Quiero decirles, para empezar, que este proceso de reforma del Código Urbanístico no comenzó para los vecinos con el ingreso del proyecto del Poder Ejecutivo en esta Legislatura, sino que se inició mucho antes, cuando comenzamos a advertir cuáles eran los efectos devastadores de la aplicación del código actual en nuestros barrios. Vimos cómo avanzaba el cemento en desmedro de los espacios verdes, cómo perdíamos nuestras identidades barriales, cómo empeoraba nuestra calidad de vida, como teníamos menos sol, menos luz, más ruido, más contaminación, más apagones y menos presión de agua.

Nos organizamos, reclamamos, mantuvimos reuniones con asesores, legisladores y funcionarios del Poder Ejecutivo. Salimos a la calle y lo seguimos haciendo. Presentamos proyectos de ley y el resultado es este. Un proyecto que da pocas respuestas a nuestras demandas y que sigue beneficiando y privilegiando los intereses de unos pocos.

El proyecto de reforma del Código Urbanístico presentado por el Poder Ejecutivo carece de perspectiva ambiental, en tanto no se ajusta el Plan Urbano Ambiental vigente, contrariando sus principios rectores.

Este proyecto de ley no resulta una herramienta eficaz para el desarrollo de una ciudad saludable, con condiciones de habitabilidad que garanticen su calidad ambiental y su sostenibilidad.

Ni el CUR ni este proyecto dan respuesta a los serios problemas de infraestructura que afectan a la ciudad y que se incrementarán dramáticamente de continuar con esta matriz de hiperconstructividad.

Es por este motivo que solicitamos -y les pedimos a los legisladores que también lo soliciten- al Poder Ejecutivo que se presente la evaluación que, en cumplimiento del código actual, debió realizar y debió ser el fundamento de esta reforma propuesta.

Este proyecto no protege ni fortalece las identidades barriales. No incrementa ni mejora los espacios destinados a plazas, parques y paseos. Desconoce el derecho a la ciudad para todos sus habitantes, priorizando los intereses económicos de los grandes desarrolladores inmobiliarios.

Este proyecto no es el resultado de un proceso realmente participativo, a través del cual se hayan escuchado las demandas de los vecinos y las necesidades planteadas por estos y plasmadas en los distintos proyectos de ley presentados ante la Legislatura.

Me pregunto cuántos de ustedes, o cuántos legisladores o integrantes del cuerpo han leído los proyectos de ley presentados por los vecinos de los distintos barrios. ¿Cuántos de ustedes han caminado las calles de nuestros barrios para ver en qué se han convertido y en qué se convertirán si se aprueba esta reforma? Les dimos mandato para que nos representen y para honrar ese compromiso, es imprescindible que conozcan nuestra realidad.

Este proyecto de manera inexplicable, a partir de la llamada visión morfológica de completamiento de tejido, introduce una suerte de compensación en favor de los desarrolladores inmobiliarios, a través de la cual se incrementa la cantidad de metros cuadrados construibles. Me pregunto ¿por qué debemos compensarlos? ¿Qué es esta suerte de reparación económica a futuro que se le otorga a los desarrolladores inmobiliarios? ¿Qué pasó con el riesgo empresarial y las leyes de mercado? Y más aún, ¿quién nos compensa a nosotros? ¿Quién compensará a las generaciones futuras por el daño ambiental que se está ocasionando?

Este proyecto, sin fundamentación alguna y a través de la introducción de la capacidad constructiva adicional, permite la construcción de torres en distintos corredores de la ciudad. En este sentido, debemos preguntarle al Poder Ejecutivo qué cambió desde el año 2018 a la fecha, para que puedan volver las torres a la ciudad de Buenos Aires. Terminar con las mismas fue el argumento fundamental con el que el Gobierno de aquel momento presentó y defendió el CUR hoy vigente.

¿Qué pasó, entonces? ¿Qué cambió? ¿Por qué razón lo que estaba prohibido ahora va a estar permitido?

Para terminar, como vecina del barrio de Colegiales les pido que tomen en cuenta nuestras demandas: que afecten a USAB1 el polígono consolidado como barrio residencial o de casas bajas, del que da cuenta el proyecto de ley presentado por los vecinos del barrio de Colegiales; que afecten a USAB2 las parcelas frentistas de la calle Kramer, desde Avenida Elcano hasta Avenida Federico Lacroze, así como las parcelas frentistas de las cuadras perpendiculares a las avenidas que rodean el polígono residencial o de casas bajas; que mantengan los niveles retirados en USAB1 y USAB2; que no se apliquen las disposiciones relativas a completamiento de tejido Tipo A o Tipo B a las parcelas comprendidas en el polígono delimitado por las calles Cramer y Avenida Federico Lacroze, Álvarez Thomas y Elcano; que no se apliquen a las parcelas de más de 2500 m² las disposiciones relativas a capacidad constructiva adicional (*Aplausos*) y que no se permita construir hasta la altura máxima edificada en la manzana. Nosotros tenemos nuestro ex Carrefour; que no lo conviertan en un montón de torres que van a terminar de aniquilar la identidad del barrio. Que se afecte al Distrito de Zonificación Urbanización Parque la parcela número 3 de la Manzana 115, Sección 37, Circunscripción 17, y como bienes de dominio público a los inmuebles catalogados con protección patrimonial ubicados en Avenida Federico Lacroze 2700/2750 con destino a los fines culturales y sociales previstos por la ley vigente exclusivamente.

Estas son las modificaciones primordiales que nosotros pedimos sin perjuicio de todo lo que los precedentes han explicado.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sra. Antonella Campos

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Antonella Campos.

Sra. Campos.- Buenas tardes. Soy Antonella Campos.

Vengo a representar al barrio de La Boca. Hace más de 26 años que vivo ahí, en la Comuna 4.

La verdad es que no me parece mal la idea de lo que quieren hacer con el Código Urbanístico, pero estaría bueno que esto se avance con todos los vecinos; que se pueda desarrollar con los vecinos incluidos. Que no haya estos desalojos injustos e ilegales que ya hubo: ya hay de 15 a 20 familias desalojadas que están en hogares, de aquí para allá, y algunas no tienen soluciones. O sea, como dijo mi compañera, les dan un cheque así nomás y los dejan a la deriva; también hay chicos que están a la deriva. Les dan 150 mil pesos y con eso

hoy no hacés nada hoy en día. Y si quieren alquilar algo, esa gente no tiene absolutamente nada porque no dejan alquilar con niños o con mascotas. Esa gente no tiene a dónde ir.

Por lo tanto, si quieren avanzar con este desarrollo, que me parece perfecto, que incluyan a todos los vecinos de la comuna. Hablan de que hay desalojos por peligro de derrumbe. Eso es mentira. Los invito a mi casa –vivo en Avenida Pedro de Mendoza 1439–, zona en la que hay muchos desalojos. Empecé mi casa de cero, con yacimientos; hay columnas de 25 por 25, donde se pueden hacer cuatro o cinco pisos. Pero traen un papel de desalojo que es ilegal; ni siquiera están los papeles. No muestran el papel donde dice “chicos, acá está el papel de desalojo”. No. Viene la policía y te saca; sacaron a embarazadas, a gente mayor, de la tercera edad. Están actuando muy mal.

Quiero terminar con esto: hay algo que me parece una falta de respeto. No me refiero a los que me están mirando, sino a otras personas que estoy viendo que hablan mientras otra persona está hablando en el estrado. Me parece una falta de respeto.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifraco).- A usted.

Diputados y diputadas

Sr. Presidente (Alifraco).- En función del orden de la reunión, vamos a dar comienzo al debate de diputados y, una vez finalizado el mismo, vamos a continuar con la lista de oradores.

Vamos a empezar a tratar los puntos. Comenzamos con el punto 6, artículos 41 al 82. Tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- Si los diputados y las diputadas están de acuerdo, voy a tomar desde el artículo 41 hasta el 45 en conjunto.

- Asentimiento.

Sra. Neira.- En principio, para poder focalizar lo que se ha modificado en materia de unidades de edificabilidad, hoy se crea la USAB 0, con 9 metros; la USAB 1 pasa a 12 metros –antes tenía 9 metros–; y la USAB 2, tenía 11,60 con un retiro hasta 14,60 y hoy pasa directamente hasta 14,60. ¿Por qué quiero precisar las modificaciones? Porque quiero hacer algunos planteos de lo que para nosotros debería tomarse en cuenta respecto de estos artículos y tratar algunas cuestiones que tienen implicancia en lo que vamos a ver a partir de mañana, que son las planchetas.

Acá expusieron algunos vecinos que, con mucha claridad, dijeron que este proceso de actualización del CUR, en realidad, se origina con el reclamo genuino de un montón de vecinos y vecinas que vieron alterada la forma de vida y la identidad de sus barrios. Pero también vieron cómo se colapsó en materia de servicios públicos, de convivencia y en determinados polígonos por una construcción absolutamente desmedida que se dio a partir de la sanción del CUR de 2018 que, como bien decía el diputado Barroetaveña, fue algo que desde nuestro espacio político se advirtió que iba a suceder.

Nos parece que hay que atender esta cuestión a la hora de tener en cuenta los criterios y las normas de edificabilidad, sobre todo, porque nosotros no podemos tener una ciudad que crezca en todos lados al mismo tiempo sin planificación y generando construcciones disruptivas de forma heterogénea y poco planificada, que es justamente contrario al espíritu del CUR, que tiene que ver con una construcción homogénea. Entonces, creemos que es necesario verificar y decir: “A ver, ¿cómo creció la construcción a partir de la sanción del CUR? ¿Qué pasó en algunos barrios?”. La construcción se desató de tal manera que hay que ponerle un freno. ¿Eso implica perder o congelar la constructibilidad? No, porque más adelante, en algún momento, puede haber una evaluación diferente. Pero en este momento es necesario, en determinados polígonos, poner un freno y decir: “Acá no se puede seguir construyendo de la misma manera que se viene construyendo”.

La verdad es que las modificaciones que se hacen –si bien tienen, y es cierto, un impacto en este sentido por algunas cuestiones que es necesario corregir– no son suficientes para los fines que plantean, sobre todo, las propuestas de finales que nosotros hemos acompañado desde nuestro bloque. En ese sentido, creemos que hacia el interior de estos polígonos puntualmente –y cuando digo “estos polígonos”, me refiero a la evaluación de que son críticos– hay que ponerle un freno a la construcción para que los servicios no sigan colapsando y para que no siga creciendo de la misma manera, desordenada, caótica y desmedida como hasta ahora. Por lo tanto, hacia el interior de esos polígonos en emergencia hay que poner como criterio USAB cero.

Obviamente, consideramos que uno podría tomar una decisión y hacer un análisis manzana por manzana, pero la verdad es que lo que ha elegido el Ejecutivo es tener criterios generales. Por lo tanto, de alguna manera nos obligan en este sentido a tener también criterios generales para los polígonos. Como criterio general se debería atender a eso.

Por otra parte, nos parece que lo que se debería hacer es pensar en que la USAB 2 tiene que utilizarse para las transiciones de las avenidas hacia el interior de los polígonos. Nosotros tenemos un criterio que no es no construir. En las avenidas se puede pensar en volcar determinado nivel de construcción, pero no hacia el interior de los polígonos. Siempre hay que buscar equilibrios porque la construcción, para nosotros, es valiosa y no tiene que eliminarse de la ciudad. En consecuencia, en el medio de las avenidas y el interior de los barrios, hay una transición que podría ser USAB 2.

Asimismo, pensamos en USAB 2 para los corredores barriales. La verdad es que hay una situación intermedia que hay que contemplar porque muchas veces los corredores barriales son abordados como si fueran avenidas y, luego, se generan situaciones de colapso que, en algunos casos, hay que enfriar o frenar los niveles de construcción.

Ayer planteamos el tema de la mixtura de uso y lo vamos a volver a plantear después, pero ya saben que nuestra idea es ir a una Mixtura 1, en general, en los polígonos restringidos y demás para las zonas concretas de los polígonos.

Quiero hacer una observación respecto del Artículo 10.5. que no tratamos en este capítulo y que se refiere al plan de detalle. Plantea que todo grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana, cuya superficie sumadas alcancen 5.000 metros cuadrados, podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma sin ese grado de rigurosidad por manzana. Ese fue el criterio que utilizaron los vecinos, por eso juntaron las firmas y demás. Nosotros creemos que la idea del plan de detalle debería ser utilizada, o bien para la reglas general y tener excepciones, o bien para las excepciones y tener reglas generales. Pero la verdad es que el plan de detalle es un

instrumento interesante para poder tener en cuenta, sobre todo, en los englobamientos y en los completamientos. La verdad es que si hay una manzana o hay determinadas manzanas donde los vecinos dicen: “Acá no a los englobamientos”, la figura del plan de detalle lo que dice es: “acá los vecinos están solicitando esto”, y ya lo dice el CUR; entonces, retomemos esa figura.

En cuanto al tema de la línea del frente interno que establece para la USAB 0, USAB 1 y USAB 2, implica que tiene una franja edificable hasta la línea del frente interno, o sea, un cuarto de manzana. La verdad es que es una buena noticia que hayan recuperado el pulmón de manzana para determinados barrios, no solo para los de los polígonos, porque es un instrumento sumamente válido. Quizás nos parece, tomando una mirada alternativa, que deberíamos evaluar si esto es válido para toda la ciudad o también hay situaciones para contemplar donde se podría plantear USAB 1 y USAB 2 con línea de frente interno y con línea interna de basamento, porque la verdad es que hay algunos barrios, pero para eso también tendríamos que tener lo que venimos pidiéndole al Ejecutivo hace rato, la ciudad real, la ciudad “permisada” donde quizás esto no se adecúa a la realidad de ese barrio o de esa manzana.

Entonces, con estas precisiones y para poderlo trabajar, para nosotros es muy importante poder avanzar con las cuestiones que plantearon las propuestas vecinales. Yo sé que hay algunos que creen que hay vecinos que quieren vivir en *countries*; lo dijo alguna vez algún funcionario, o estas cosas que suelen decir. Pero no, lo que estamos diciendo es con una mirada estratégica que la ciudad no se puede construir de manera desordenada y dejar que toda la construcción vaya a determinados barrios, a determinados polígonos, y cuando uno mira los porcentajes de construcción son estrepitosos, mientras que el resto de la ciudad no crece. Eso es lo contrario al CUR; eso no es un crecimiento homogéneo, sino un crecimiento desordenado, heterogéneo y se vuelca a un lugar. Entonces, en ese lugar pongamos un freno estratégico y dejemos que crezca el resto de la ciudad. Por ahora eso.

Sra. Bielli.- Era hasta el 46. Primero, quiero hacer una consideración más general respecto de las alturas y la capacidad constructiva, porque cuando se discutió el Código en el 2018, según el funcionario que venía a la discusión, se aclaraba que lo que se estaba buscando era aumentar la capacidad constructiva en la ciudad y que se trataba alrededor de un 20 y un 40 por ciento de aumento de la capacidad constructiva con el Código del 2018, es decir, el código vigente. Quiero preguntarles cuál es el cálculo de este código respecto de las alturas y de la capacidad constructiva y en cuánto se modifican. Hicieron este código en general, porque hay proyectos específicos, hay reclamos vecinales, hay polígonos muy definidos, hay discusiones que vamos a dar mañana respecto del análisis en las planchetas, pero ustedes acercaron algo de esta información en asesores. No nos queda claro si es que la capacidad constructiva no se modifica; y si no se modifica, en el caso de los reclamos vecinales baja, ¿dónde está yendo la capacidad constructiva adicional? En este caso, ¿cuál fue el criterio para establecer dónde aumentan las alturas en la Ciudad de Buenos Aires? Queremos pedirles un análisis más general respecto de eso.

Como decía la diputada Neira, reconocer la victoria de los vecinos de la ciudad y es algo que se planteó también en el 2018 respecto de los centros libres de manzana y que eso pueda retrotraerse nos parece importante.

Una consideración general que va del 46 al 82. En este Título, doce veces se incorpora la DGIUr como autoridad competente y le otorga más discrecionalidad. Lo vamos a decir

artículo por artículo, pero es algo que venimos marcando y vienen marcando todos los diputados de los distintos bloques en las distintas comisiones. Acá hay una mirada general que le ha dado mayor discrecionalidad a la autoridad de aplicación. Si bien podemos marcarlo específicamente, me parece que amerita que, por lo menos, los funcionarios nos digan cuáles son los escollos que ustedes están viendo en el funcionamiento actual que les permite en un contexto como este decir: necesitamos mayor discrecionalidad de la autoridad de aplicación, porque no estamos para nada de acuerdo en principio con que eso suceda.

Después, puntualmente, en el Artículo 44, el cambio de la tipología de USAB 1 que, como explicaba la diputada Neira, se compensa la capacidad constructiva agregando un piso y eliminando el retiro del cuarto piso. ¿En base a qué evaluación tomaron esta decisión del cambio de la tipología de USAB 1?

Sr. Presidente (Alifracó).- Para la versión taquigráfica, dejamos constancia de que se encuentran presentes la diputada Bielli, el diputado Barroetaveña y la diputada Ferrero.

Sra. Thourte.- En la misma línea de lo que decía la diputada Neira, nosotros vemos con buenos ojos que el centro de manzana se libere mucho más en muchos barrios de la ciudad, pero creemos que se podría estudiar la posibilidad de dejarlo como está en áreas que se busquen desarrollar, sobre todo, porque hay zonas de la ciudad donde ya están ocupados los centros de manzana por galpones y PHs. Creemos que la renovación urbana en algunas áreas postergadas tardan mucho en generarse; entonces, pensamos que debería ser un análisis un poco más zona por zona, y no para toda la ciudad de la misma manera respecto del centro libre de manzana.

Sr. Presidente (Alifracó).- Pasamos a las respuestas.

Sra. Gerente (Landazuri).- Buenas tardes.

Mi nombre es Adriana Landazuri y estoy a cargo del equipo de Morfología Urbana.

Las preguntas fueron un poco amplias, así que voy a tratar de ir respondiendo en forma un poco más general.

Lo que se estudió en su momento para tomar la decisión de cómo era la mejor pieza que pueda convivir con el tejido del cual tenemos todos estos reclamos vecinales, que es la vivienda unifamiliar, era generar un monovolumen donde su pisada no vaya más allá del cuarto, entendiendo el impacto que esto genera al espacio libre de manzana como el centro libre de manzana, como así también, entender que todo lo que se genera en cuanto a alturas genera una relación tangencial que genera sombra sobre la vía pública y el contrafrente.

Por esta razón, se genera la tipología que estamos proponiendo ahora, tanto en los USAB 0, que son los 9 metros.

Entendemos que prohibir la multifamiliaridad de las parcelas es algo erróneo, comprendiendo justamente la crisis habitacional. Entonces, la tipología que nos pareció mejor para la convivencia con ese tejido preexistente, después de haber hecho varios estudios morfológicos, era ésta.

Respecto del barrio más céntrico y de la identidad barrial más fuerte, estamos direccionando a los USAB 0, que son los de 9 metros, comprendiendo que cuando se expande esa mancha y se transforma en un USAB 1 y empieza a ganar un piso, pero también viene de un tema de recorte en cuanto a pisada y a los frentes de todo lo que son invasiones de vía

pública o conocidos como balcones. Y en el USAB 2, que es la pieza de ajuste entre alta y baja densidad, hacer este monovolumen, igualmente sin el tema del retiro, habiendo estudiado la relación tangencial con la vía pública, no era necesario más allá de un tema morfológico.

En cuanto a la ganancia de metros cuadrados, se estudió desde el área de Antropología que lo tiene a cargo, que el promedio baja al 2 por ciento –en algunos barrios es más: aproximadamente, un 18 por ciento. Entiendo que esos informes ya están en la comisión, porque se solicitaron. Pero el estudio está hecho en cuanto a la relación y al alcance de metros cuadrados.

Igualmente, este código es un código morfológico en cuanto al foco en sí de los metros cuadrados. El dato que estamos brindando no tiene contemplado, por ejemplo, las transferencias ya que es imposible contemplarlas. Ello resulta de una situación mucho más dinámica, y el tema del balcón está excluido del cálculo, simplemente, se vio dentro de la parcela, solamente parcela para adentro es ese porcentaje.

Sra. Neira.- Nosotros nos tomamos la molestia, antes de empezar la informativa, de pedir una cantidad enorme de información para discutir con los elementos correspondientes. Imagínense para nosotros lo que es esto. Los funcionarios son un equipo del Poder Ejecutivo, pero nosotros estamos tratando de remar en dulce de leche en la Legislatura, sin tener los instrumentos adecuados para dar una discusión en algún nivel de paridad con ustedes. Por eso, pedimos los instrumentos que se supone que el Ejecutivo debe tener para empezar esta discusión.

La funcionaria habla de un análisis morfológico y de un estudio que estuvieron realizando, pero no nos dieron nada. No tenemos una sola respuesta de la nota que presentamos pidiendo una cantidad enorme de información.

Sra. Bielli.- Y además, agrego lo siguiente.

El Excel que pasaron de superficie y demás es bastante difícil de interpretar, es información suelta. No podemos considerar esa respuesta como algo que dé cuenta de información sustancial. ¿Aumenta la capacidad constructiva en la Ciudad de Buenos Aires con este código? ¿Disminuye? ¿En qué medida? ¿Por qué? Las alturas no puede ser un Excel pasado a los asesores, porque esto hace al modelo de ciudad. Esto hace a una de las definiciones más importantes que ustedes tomaron en 2018 cuando tomaron nota de los errores y ahora están viniendo acá a revertirlo con estos ajustes.

Entonces, ustedes dicen: aumenta y disminuye en un 2 por ciento la capacidad constructiva. Si hay parcelas planchetas que tenemos identificadas en donde estas alturas bajan, porque hay reclamos vecinales puntuales en donde tenemos identificado que estas alturas bajan, y si ese 2 por ciento no contempla la capacidad constructiva adicional, ¿dónde están subiendo las alturas de la ciudad? Si esto pasa y hay otras áreas planchetas que no las estamos analizando, porque no nos dan los tiempos para hacerlo en una semana, y esas alturas se modifican, en cuatro años vamos a tener a otro grupo de vecinos acá que vendrá con proyectos y verán las consecuencias negativas de que haya mayores alturas en esos polígonos en esos barrios.

Son definiciones medio estructurales sobre las que tenemos que tomar tiempo y tener la información sobre cuál fue el sentido. La diputada Neira ya lo dijo un poco: las avenidas, ¿en dónde? ¿Cómo?

Sr. Director (Del Olmo).- Le podemos acercar una información ampliatoria, para que lo tengan con más detalle. Si quieren, después de la reunión, nos sentamos dos minutos para ver el nivel de detalle que precisan, etcétera.

Con el tema de la CCA, es imposible de calcular exactamente cuál es el impacto, o sea, cuánto va a ser la cantidad de metros adicionales, porque en realidad tampoco podríamos identificar qué parcelas efectivamente se podrían consolidar.

Nosotros tenemos hecho un cálculo de metros cuadrados de carpa CUR para el CUR vigente y para el CUR propuesto y una estimación para lo que todavía es consolidado. Lo que ya está consolidado lo podemos sacar y decir: bueno, esto no va a cambiar, esto ya existe y es así. Es decir, tenemos esas dos estimaciones: la carpa CUR completa y la carpa CUR para consolidado, pero sin transferencia porque la transferencia podría ser 0 metros. Ni siquiera tenemos forma teórica de calcularlo.

Si quieren al terminar la reunión, nos sentamos tres minutos y les mostramos la planilla que tenemos en este momento. La ajustamos para que sea más clara para lo que ustedes necesiten y se las pasamos.

Sra. Bielli.- Sí, yo creo que debería ser parte del debate.

Le decía a la diputada Michielotto y me contestó: es importante que demos el debate en la comisión para que quede registro de qué es lo que se está discutiendo. Entonces, podemos irnos de acá y tener esa información solicitada. Sería bueno que empiecen dando la información en la comisión. (*Aplausos*).

Sr. Director (Del Olmo).- Respecto de lo que dijo “Adri”, en realidad, en ciudad baja 2,5 por ciento, aproximadamente, la cantidad de metros totales; a nivel ciudad. En los barrios que vinieron a pedir, en algunos baja hasta 18 por ciento.

Hay una sola cosa para aclarar ahí: no tener el frente interno dibujado. En el caso en donde no esté dibujado, lo que se retire de línea interna de basamento, de línea de frente interno, se calcula igualmente hasta la línea interna de basamento, porque no tenemos línea de frente interno.

Entonces, en esos casos, nuestro cálculo va a tener un margen de error para los USAB 1 y USAB 2, y eventualmente USAB 0. La mayoría está en pasajes en donde, de todas formas, no existiría nunca esa línea.

Sra. Bielli.- Para que quede claro, por qué es importante este número, si se supone que la modificación es de aproximadamente un 2 por ciento que baja, no queda claro si es mucho o poco.

En principio, podríamos decir que se mantiene la capacidad constructiva y hay barrios en donde dicen que baja hasta un 18 por ciento. Si no estamos tomando en cuenta la capacidad constructiva adicional que le dan a los corredores, entonces hay barrios por fuera de esos corredores en donde aumenta mucho la capacidad constructiva.

Sr. Director (Del Olmo).- Mucho no; o sea, no tiene por qué ser mucho.

Si quieren luego vemos la planilla original. Donde más sube puede llegar hasta un 12 ó 13 por ciento, que son todos los casos de USAB 1, o sea, no estamos subiendo en altura. En realidad, vamos a subir un piso. Como no tenemos la línea dibujada, nos da mayor

cantidad de metros globales en esas manzanas.

Sra. Gerente (Landazuri).- No en todo el tramo están habilitadas todas las parcelas para transferir. La mayoría de los ejes que estamos considerando, que lo vemos en muchos edificios ya consolidados, en realidad, son para parcelas vacantes. Por ejemplo, hubo un tramo que lo estábamos estudiando que solamente en potencia, contemplando toda la cantidad que se pueda generar: no había más de nueve proyectos relacionados con eso.

De hecho, son muy pocas las parcelas aptas para recibir por la superficie que necesita la parcela y por las parcelas vacantes. Voy a citar un ejemplo. En la Avenida Libertador no hay parcelas vacantes de 34 metros de frente, está todo consolidado. En realidad, es simplemente para hacer el completamiento en esa zona, no más de 8 proyectos por tramo. O sea, es muy poca la cantidad; obviamente, hay algunos más pasibles y otros menos, pero no es que en todo el tramo se vaya a renovar .

Sr. Presidente (Alifraco).- Para hacer la cuenta que dicen que hicieron tuvieron que haber visto cada uno de los casos.

Sra. Gerente (Landazuri).- Sí, vimos cada uno. El tema es que estamos saltando al Título 10. Si quieren terminamos el Título 6.

Sra. Neira.- Según entiendo, la diputada Bieli no estaba planteando la capacidad constructiva adicional, sino que estaba planteando en términos generales, código versus código, cuánto es lo que crece o disminuye la construcción.

Agrego lo siguiente: si pudieron hacer un análisis, es porque entiendo que ya tienen definido algo sobre lo que insistí en el pedido de información, que es la ciudad que tienen “permisada”. Esto también tiene que ver si estamos analizando...

Sr. Director (Del Olmo).- Ese dato está...

Sra. Neira.- Hay un Excel. Pero no es un dato identificable. Yo se los pedí en la nota. Está bien... Después lo conversamos. En la nota se los pedimos identificado para que lo podamos debatir en la comisión. No el dato en crudo. Yo vi lo que enviaron y es un dato crudo. No es un dato procesado.

Sr. Director (Del Olmo).- En realidad es un dato procesado, porque sale de un listado que tiene muchísimas filas de todos los permisos que se dieron. Esto lo compilamos por año, por barrio, por comuna, por tipo de obra y por trata. Como en el año 2020 cambiaron las trata, tenemos un tema con el detalle. Tal vez termina teniendo muchísimas columnas cuando podría tener algunas menos. Si quieren, podemos ver específicamente cómo reprocesar eso. El dato crudo son los permisos sueltos. Creo que está en BA data. Quizás para sus sucesores sea mejor trabajar el dato crudo...

Sra. Bielli.- Más allá del dato y de la cuestión técnica específica, en el año 2018 ¿qué aumento de la capacidad constructiva permitía el Código? No sabemos. Entre un 20 y un 40 por ciento, decían los funcionarios. Supongamos que ustedes tienen ese número. ¡Fue un desastre! Ahora bajan un 2 por ciento. ¿Les parece una buena propuesta? En principio, sin

otra información, digo “guarda, cuidado”, no porque estemos en contra de que haya mayor capacidad constructiva, sino porque las consecuencias que trajo la mayor capacidad constructiva de 2018 ocasionó muchos problemas para muchos vecinos.

No necesitamos una tabla de Excel, sino la mirada general respecto de dónde sube, dónde baja y qué alturas. Creo que no podemos discutir una cosa en particular o un artículo, sino que debemos tener la mirada general que orientó el ajuste y la modificación que están trayendo luego de hacer un análisis de lo que pasó en 2018.

Sr. Presidente (Alifraco).- Contamos con la presencia del Secretario de Desarrollo Urbano.
¿Algún diputado quiere hacer consultas sobre el Artículo 46?
Tiene la palabra la diputada Thourte.

Sr. Thourte.- Quiero hacer una consulta sobre el Artículo 47, que se refiere a las construcciones permitidas por sobre los planos límites que no pueden superar el 35 por ciento de la superficie. Queremos saber para qué está pensado eso. Algunos de nosotros nos preguntamos si es para la casita de Eliseo. *(Risas)* ¿Por qué se pone un porcentaje y no un máximo permitido en metros? ¿Cuál es el uso?

Sra. Bielli.- Yo quiero preguntar sobre el Artículo 46. Se incorpora el organismo competente en materia de intervención urbanística. Puede evaluar casos particulares en parcelas menores a 300 metros cuadrados y en concordancia con su interno inmediato de implantación.

Entendemos que las parcelas menores a 300 metros cuadrados son las de las esquinas. Quiero saber si la interpretación correcta es que las esquinas podrían habilitar excepciones con un enrase. Si es así, debería tratarse en el capítulo Enrases. Digo esto porque se incorpora que el organismo competente interpretará en los casos de 300 metros.

Sra. Gerente (Landazuri).- Algo que nos quedó pendiente es por qué interviene tanto la Dirección General de Interpretación Urbanística. Básicamente porque entre sus misiones y funciones está la de actuar sobre el Código Urbanístico; es quien estudia los casos particulares y eleva las problemáticas. Esto no quiere decir que todo lo que emitamos dentro del área sean excepciones o interpretaciones. La mayoría de los casos son norma pura, taxativa en cuanto a los certificados urbanísticos, consultas obligatorias y demás.

Este artículo clarifica algo que nos piden mucho. Todas las manzanas tienen distintos tamaños y morfologías. Por la evolución en cuanto a englobamientos, subdivisiones y demás cada esquina es distinta. Hay parcelas que son muy finitas y alargadas, sobre todo las de la esquina-esquina, donde hay que tener un código morfológico. En el CPU se buscó que, por el FOT, no queden las esquinas enanas pero nos sigue pasando igual por la inmaterialización de poder hacer los retiros. Al tener un retiro de 4 metros y una banda de 8 metros, queda un segundo retiro o incluso a veces hasta un primer retiro de 4 metros para materializar algo. Entonces, la gente prefiere no generarlo porque es inmaterializable. Para que no sea discrecional –y no sea uno sí y otro no– hay que esclarecer que en ciertas medidas de parcelas se pueda revisar el retiro, siempre ajustando sus bordes para evitar esa deformación. Pero no tiene nada que ver con un enrase. Por eso está dentro del perfil edificable.

Sra. Bielli.- Puede evaluar casos particulares.

Sra. Gerente (Landazuri).- Exacto. No quiere decir que en todas las esquinas vamos a evitar los retiros de frente, sino en los casos que realmente se comprueba que los retiros son inmaterializables. La redacción la podemos revisar, pero la figura es para blanquear eso. El problema es que nos siguen quedando esquinas enanas.

Sra. Bielli.- Tal vez se puede dejar asentado que se refiere específicamente a esos casos...

Sra. Gerente (Landazuri).- Quizás no es un tema de superficie, sino de lateral.

Tenemos distintos casos y la mayoría se englobaban dentro de esos 300. Hay parcelas de 300 que se pueden materializar y por eso “se exime de las cuadradas”. Son las que tienen una forma más rectangular. Directamente lo dejamos a estudio, entendiendo que hay infinidad de parcelas y de formas que van a venir. Entonces, es muy difícil ponerle una norma general a situaciones sumamente particulares.

Sra. Neira. Creo que lo que estás planteando tiene un sentido. El tema es que como nunca mapean manzana por manzana, que es como se debería haber hecho este trabajo, ya no hay discrecionalidad. Si lo hicieran manzana por manzana, quedaría establecido y se terminó. En definitiva, vuelve a ir a interpretación, que es lo que tal vez querés evitar.

Sra. Thourte.- Respecto de lo que decía la diputada Bieli, nosotros ya habíamos observado los dos días anteriores que en todo el proyecto de ley se reemplaza al COPUA por el organismo competente en materia de interpretación urbanística. Esto nos preocupa. No entendemos a qué responde ese cambio. No vamos a repetirlo hoy para todos los artículos porque son muchos y porque además ya quedó asentado en los días anteriores. Es algo preocupante para todos los bloques.

Sra. Gerente (Landazuri).- Entiendo que eso se hizo más para el tema de los usos para evitar los tiempos. No se hizo en morfología porque se respetó que tengan intervención los dos, ya que entendemos que es un tema más delicado. En fachadas quedó al final, donde también dice que es el organismo competente y el Consejo.

-No se perciben sus palabras porque habla fuera de micrófono.

Sra. Gerente (Landazuri).- Al final, termina: El organismo competente en materia de interpretación urbanística con intervención del Consejo puede autorizar planos a partir de la cota de parcela.

Si no se entiende, lo cambiamos.

Sr. Suárez.- La ambigüedad, el hecho de que se pueda utilizar un criterio u otro, siempre se presta a la sospecha de oscuridad o de poca claridad. Entonces, para nosotros, sería más recomendable que figure solamente el COPUA como el organismo competente en estos casos.

Sra. Bielli.- En todo caso, si hay algún inconveniente con el tiempo, entiendo que se podría buscar algún mecanismo mediante el cual el COPUA responda a los tiempos que se necesitan, pero no eliminarlo, porque es el órgano que incorpora otras miradas, otros posicionamientos.

Entonces, la forma de resolver las dificultades de tiempo que genera la burocracia no es teniendo mayor discrecionalidad del Ejecutivo.

Sra. Gerente (Landazuri).- Acuerdo con que, si en algunos casos se necesita, vayan los dos.

El tema es que siempre tienen que aparecer los dos, porque quién dicta el acto administrativo, en realidad, es DGIUR. COPUA hace un dictamen, que es vinculante, pero no genera un acto administrativo. Entonces, siempre tienen que estar los dos. No puede ser únicamente el Consejo.

Sra. Bielli.- Está bien, pero el dictamen que genera COPUA, por ejemplo, es de orden público, les permite dar mayor transparencia a lo que después determine la DGIUR. Entonces, no me parece que sea fácilmente eliminable, como se pretende en varios artículos.

Sr. Suárez.- En el artículo 49, en el 6.3.2, balcones, el punto 5 plantea que no se podrán generar balcones en unidades de sustentabilidad baja 0, 1 y 2. El Poder Ejecutivo dijo que esto era para proteger el arbolado. Se prohíbe taxativamente la construcción de balcones en los barrios debido a problemas con el arbolado. Nosotros creemos que se debería relacionar la prohibición de balcones con el ancho de las veredas.

Entonces, la pregunta que hago es la siguiente: ¿por qué se eliminan los balcones en unidades de sustentabilidad baja cuando las veredas tienen 3 o 4 metros de ancho en barrios de alturas bajas, con calles anchas? ¿De qué manera los balcones afectan al arbolado público? ¿Qué relación hay entre la edificabilidad y los árboles? ¿Acaso no existen árboles en unidad de sustentabilidad alta que tienen veredas angostas y calles anchas? ¿No tendría que estar la prohibición referida en relación directa al ancho de la vereda? En el caso de USAB 1, 12 metros de altura, planta baja y 3 pisos; USAB 2, 14,60 metros de altura, planta baja, y cuatro pisos; sin balcones. ¿Por qué?

Sra. Neira.- Agrego algo más.

Me parece que tenemos que discutir teniendo en cuenta el punto de vista de la ciudad en la que queremos vivir. ¿Tiene sentido? Ya atravesamos la pandemia y muchos sabemos lo que es vivir en un departamento pequeño de dos ambientes con niños y no tener dónde guardar la bicicleta, donde poner las pelotas, donde el nene tome un cachito de aire. El diputado Grillo me agrega también el tema de las plantas.

La verdad es que nosotros tenemos que estimular que haya balcones, porque hace a la calidad de vida, no podemos escindir el CUR de la calidad de vida. Coincido plenamente con las preguntas del diputado Suárez. ¿Por qué no tomar como parámetro el ancho de vereda? Si hay un problema con el arbolado, ¿por qué no tomar puntualmente en cuenta el impacto en el arbolado cuando se hace la evaluación del proyecto? Me refiero puntualmente en ese caso.

De lo todo lo que he escuchado, es en lo que hay casi un rechazo unánime, desde los que se dedican a la construcción hasta los vecinos de los polígonos que presentaron proyectos vecinales. Todo el mundo pide que no saquen los balcones.

Sra. Bielli.- Quiero agregar algo, porque me parece un punto importante.

Entiendo lo que están planteando de la línea oficial para dentro, en el caso de las USAB. Pero ustedes bien saben que no hay ninguna posibilidad de que los constructores

tomen la decisión de perder metros cuadrados cubiertos. Por ende, lo que están haciendo es desincentivar la construcción de balcones. Y ya lo dijo la diputada Neira: la discusión es en qué ciudad queremos vivir, las enseñanzas que nos dejó la pandemia y demás.

Además, la ciudad tiene una ley de arbolado público, la 3263. Bien podrían tratar de que se cumpla esa ley. Entiendo que no depende de ustedes, pero es parte del Poder Ejecutivo. Ahora, echarle la culpa de la falta de árboles o del problema con los árboles a los balcones es casi un chiste. Me parece que es parte de uno de los problemas que están planteando sobre el que hay que detenerse. (*Aplausos*).

Hemos escuchado ya una enorme cantidad de vecinos de Parque Patricios que dan cuenta de cómo se sacan árboles, incluso de parques públicos sin ningún control. En la cuadra de mi casa sacaron un árbol a la noche para que puedan construir un edificio nuevo y tenga acceso a la cochera. Entonces, son parte del mismo Gobierno. Espacio Público se tiene que ocupar del cuidado del arbolado. No le echemos la culpa a los balcones.

Sr. Barroetaveña.- También hay que tomar en cuenta que una lógica de este Gobierno ha sido la de achicar el tamaño de los departamentos en el Código de Edificación, con lo cual tenemos departamentos que, bien medidos, a veces tienen 18 metros cuadrados o hasta 21 – de todas formas son muy chiquitos– y les estamos sacando del balcón. La verdad es que además hay muchas veredas en las que ni siquiera hay árboles. Pareciera que uno está cortando el brazo para ver cómo arreglar un problema en la mano.

Nosotros estamos haciendo un trabajo. Reunimos más de 50 organizaciones hace un mes acá en la Legislatura para trabajar el tema del arbolado y una de las preocupaciones es, justamente, que hasta para poner el cartel de obra –esto lo vimos en grandes edificios de avenida Libertador– se cortan árboles, para que el render se vea mejor. Me parece que hay un problema de control sobre el tema del arbolado.

En todo caso, habrá que evaluar casos particulares, pero no me parece que lo correcto sea prohibir o desincentivar en todos los casos. De todas formas, estamos trabajando con mucha preocupación el tema del arbolado y somos los primeros que hablamos de los beneficios de cuidar el arbolado en una ciudad como Buenos Aires y todos los efectos que tiene por cambio climático, calidad de vida y demás. Busquemos la forma de defender los árboles, pero sin perjudicar, en este caso, a las personas.

Sra. Gerente (Landazuri).- Nos hubiese encantado mostrar una presentación sobre este tema, porque sabemos que, justamente, es controversial. No la puedo compartir. No sé qué problema hay, pero me gustaría –si llegó alguna persona de Sistemas– que nos puedan ayudar. Si no, la presentamos en la computadora, pero queda muy chiquitita la pantalla y no todos la podrán ver.

Sr. Barroetaveña.- La pueden mandar por *WhatsApp* y la presentamos.

Sra. Gerente (Landazuri).- Ah, perfecto. Ahora lo enviamos.

Mientras que resuelven eso, voy respondiendo algunos temas clave.

Básicamente, la obligatoriedad de requerir el balcón está en el Código de Edificación, no está en el Código Urbanístico. Las viviendas mínimas, de una determinada cantidad de metros cuadrados, tienen la obligación de obligar a generarlo. Nosotros no estamos prohibiendo en sí el balcón o la figura de balcón, esto que decían para poner plantas, etcétera,

sino que estamos intentando reducir el impacto de invasiones a la vía pública. Los desarrolladores van a estar obligados a generarlo en línea oficial para dentro de su parcela.

Como limitaciones, encontramos –que ahora lo vamos a ver sin ningún tipo de esfuerzo– las relaciones con ancho de calle y arbolados y cómo eso no puede coexistir con la figura de voladizo, que ahora me encantaría ir mostrándolo. Mientras tanto, lo vamos pasando en la computadora, a ver si lo pueden ver ahí.

Día a día vemos cómo esta figura coexiste o intenta convivir con el arbolado y una de nuestras funciones, dentro de nuestro ámbito de aplicación, es tratar de mantenerlo.

Esta es una zona muy consolidada que todos reconocen –es Recoleta–, que cuenta con una USAM y es una de las zonas con mayor grado de consolidación. Esta foto está sacada en verano de 2020. Es la fotogrametría que pueden ver en Ciudad 3D. Como ven, no tiene ningún tipo de situación de verde en todo lo que es el arbolado de alineación por el grado de construcción que este generó.

Esto es AE31, Loma de Núñez. Esa es la diferencia que tiene una vivienda unifamiliar, ya que la vivienda unifamiliar no tiene invasiones a vía pública en su gran mayoría; siempre está de la parcela para adentro.

- El diputado Barroetaveña habla fuera de micrófono.

Sra. Gerente (Landazuri).- No, no, te estoy mostrando distintas zonas y cómo la tipología influye con relación al arbolado.

Sigamos. Esto es U84, Belgrano, todo lo que son los perímetros libres de gran altura. Es una de las zonas más verdes. ¿Por qué? Porque no tenés invasiones de vía pública. Básicamente, todos los perímetros libres están retirados y es una de las zonas que, cuando ves la fotogrametría de la ciudad, está sumamente poblada de árboles.

En la siguiente podemos ver Versalles, con la misma lógica: tipología unifamiliar, no invasión a vía pública, los árboles siguen existiendo.

Próxima imagen. Como la foto de la derecha tiene una consolidación a gran altura pero no tiene ningún balcón, el arbolado de alineación se mantuvo en todo el eje. Caso contrario es la primera imagen en donde aparecen estos voladizos y no se mantienen ninguno de los arbolados...

- El diputado Barroetaveña habla fuera de micrófono.

Sra. Gerente (Landazuri).- Ahora vamos al ancho de vereda, pero tiene un poco de relación.

Sigamos. Esto, por ejemplo, es una calle de 17,32 de Núñez, en donde el ancho de vereda, como bien dijiste, tiene menos de 1 metro. Las veredas son variables en la ciudad, las calles no. Entonces, al ser las veredas una situación que varía de momento a momento, no es un dato fijo que podamos tomar. Simplemente, si a la foto de hoy tomo el ancho de vereda, según el arbolado de alineación, ahí el balcón no podría tener ni siquiera 20 centímetros para que no la invada –primera foto–. Lo mismo en las siguientes. Esto igual después lo subiremos para que la gente lo pueda ver.

Seguimos. La misma situación del arbolado de alineación, cuando tenés tipología casa y cómo inclusive en las veredas más angostas –que es la foto de la derecha– pasa lo mismo: el balcón sería casi inexistente. ¿Y qué nos pasa a nosotros? Le estamos dando a la gente una norma general, dándoles un balcón en un ancho de 17,32 de 1.44 como norma general, algo

que es inmaterializable y se contrapone sí o sí con algo que queremos preservar. Justamente, mucha gente, inclusive en la audiencia pública, nos pidió preservar el arbolado. Entonces, son dos piezas que hoy por hoy las tenemos contrapuestas.

La próxima. Estas son figuras de edificios que hoy, sin la obligatoriedad de hacerlos, tienen balcones hacia dentro de la línea oficial. En realidad no se llaman balcones, sino “semicubiertos”. Pero no es que no lo puede generar o no podés tener el mismo tipo de vida...

- El diputado Barroetaveña habla fuera de micrófono.

Sra. Gerente (Landazuri).- ¿Pero justamente no queríamos menos metros en la ciudad? ¿No era la gran discusión del inicio?

- El diputado Barroetaveña habla fuera de micrófono.

Sra. Gerente (Landazuri).- Ahora, otro tema.

- El diputado Barroetaveña habla fuera de micrófono.

Sra. Gerente (Landazuri).- Por último, algo no menor, es que antes con el Código de Planeamiento Urbano el balcón estaba regulado por un factor, que era el FOT. Entonces, te cortaba a la mitad y hacías ese juego interno exterior e interior. Hoy en día, todo lo que está por fuera de la parcela, que son invasiones a la vía pública, que son estos balcones, no están, así que, por ejemplo, no pagan plusvalía. Entonces, hoy se hace una pieza extensa, porque son metros cuadrados que el desarrollador tiene básicamente gratis, que van en contra de la relación que esperamos como ciudad. Reitero, son piezas que estudiamos en zonas bajas, que pueden llegar a convivir con la vivienda unifamiliar, que es el ejido que queremos cuidar y preservar. Nada más.

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

Sra. Neira.- Hay varias cosas.

Nosotros venimos planteando que el problema es que se quieren aplicar normas generales a todo. Y la verdad es que no puede ser, porque la ciudad tiene particularidades, cada manzana es un mundo y los anchos de vereda y las características de los barrios no son los mismos. Entonces, me parece que ese es el problema principal al igual que los criterios que ustedes toman, porque en realidad están tomando el ancho de calle. ¿Por qué el ancho de calle y no el ancho de vereda? En todos los ejemplos que pusieron ahí no aparece un solo ejemplo de un balcón que convive con una vereda ancha con un árbol. De hecho, en ese edificio del medio, tranquilamente en la vereda podría haber un hermoso árbol. No hay, porque evidentemente nadie lo puso. *(Aplausos)*

Entonces, cuando hay veredas anchas, ¿por qué no permitir que la gente pueda tener balcones?

Otra cosa, cuando ustedes plantean que Belgrano, Núñez, tienen arbolado, la ciudad es más compleja. La verdad es que hay otros barrios que no tienen arbolado. Andá a zona sur y recorré. No pudieron poner una sola foto y hay barrios de casas bajas. Nadie pone árboles en la zona sur, porque no les importa que la zona sur tenga árboles.

Entonces, no somos gente que dice: “Queremos menos metros cuadrados” o “No queremos que haya construcción”. Ya sé que a veces nos decís “populismo urbano” y todas esas cosas que te gustan, pero no importa. La verdad es que somos personas que queremos pensar en cómo queremos vivir en esta ciudad. Entonces, si podemos tener calles anchas donde pueda haber un balcón para que la persona que vive en un dos ambientes y tiene un hijo pueda tener un espacio pequeño para tomar aire o para leer un libro, o para que la señora que no puede salir a la calle porque es grande, es mayor, pueda sentarse a mirar pasar la gente, ¿vamos a sacar eso de la Ciudad de Buenos Aires?

Sr. Secretario (García Resta).- Primero, dos cosas. Por un lado, coincidimos en la línea de que el tono de esta edición del Código es un ajuste. Me parece que estamos en la línea de la misma discusión; es decir, todo en todos lados no aplica; nada en ningún lado no aplica.

Con lo cual, me parece que está bien que sigamos trabajando en encontrar dónde sí y dónde no. O sea, establecer criterios que no son tan obvios ni simples, porque estamos hablando de una ciudad compleja, como bien dijo la diputada Neira. Por supuesto, tiene que ver con dos activos importantes de la cultura ciudadana urbana de la Ciudad de Buenos Aires, como el árbol y el balcón. Entonces, ¿de qué lado se va a poner uno y de qué lado se va a poner otro? En este caso, es un contrasentido generalizar.

Me parece que lo más importante es sentarnos a ver de qué manera podemos establecer criterios sobre cómo y dónde, además medibles, porque creo que el otro límite también es que en la ciudad no se puede generalizar una norma y tampoco se puede particularizar en la DGIUR. Entonces, ¿cómo hacemos también para encontrar ese tono? Creo que es lo que le cabe, insisto, a este ajuste normativo, que es la ley que existe, que toma aprendizajes. Lo que dice es todo en todos lados –hay lugares donde pasa mal–, nada en ningún lado, aunque probablemente sea excesivamente restrictivo.

Con lo cual, desde nuestro lado, por lo menos este es uno de los puntos en el que estamos recontraabiertos para seguir trabajando en detalle sobre cómo implementarlo.

Sra. Bielli.- Una cosita más general respecto del abordaje, porque vos decís que hay cosas que no le corresponden a la DGIUR y entonces...

Sr. Secretario (García Resta).- No, no digo eso, perdón. Como la diputada Neira decía que una norma general no le aplica a toda la ciudad, yo señalé que por otro lado tampoco podemos interpretar en particular todo.

Entonces, la búsqueda...

Sra. Bielli.- Sí, pero respecto del rol de la DGIUR...

Sr. Secretario (García Resta).- No, no.

Sra. Bielli.- Porque para mí hay una discusión acá que es más general, que es: si vamos a discutir el Código y este repercute en la vida de la ciudad, creo que parte de los actores del Ejecutivo involucrados en esta discusión tienen que ser otros actores del Poder Ejecutivo que tienen implicancias en lo que acá se está tratando. Por ejemplo, Espacio público, comunas.

Como hiciste esta aclaración respecto de qué es lo que les compete y qué no, la verdad es que creo que esta discusión amerita que haya otros actores del Poder Ejecutivo sentados acá, pudiendo discutir la complejidad de lo que estamos analizando.

Sr. Secretario (García Resta).- Estoy totalmente de acuerdo. Antes dijiste que la ciudad no es una sola y que no necesariamente depende de nosotros. Internamente, nosotros, el Poder Ejecutivo, discutimos todos estos artículos, tenemos informes de varias áreas, etcétera. Nos parece bien que, sin caer en la minuciosidad de manzana por manzana, que tal vez es para un ajuste en el tiempo, que en uno de los puntos donde suscribimos las generales no aplican. Ni todo para la Ciudad ni nada para ningún lado. Pero hay varios criterios que atraviesan eso: el ancho de calle, el transporte, las veredas, el espacio público, la vía urbana cultural, la identidad barrial, etcétera.

Así que nos comprometemos a seguir trabajando sobre este artículo para lograr el mayor punto de equilibrio entre estas tensiones, todas positivas.

Sra. Neira.- Ok. Ahí creo que hay un punto sobre el que tenemos algún tipo de unidad de criterio entre los bloques – no el único–, para tener en cuenta, Álvaro. Nos parece que un punto para tomar en cuenta es el ancho de vereda, digamos. Eso es clave.

Sr. Barroetaveña.- Voy a ser breve.

Creo que se pone de manifiesto todos los días, en cada una de las discusiones, algo que venimos diciendo desde hace mucho tiempo. En una gestión que lleva 17 años, no hay una actualización del Plan Urbano Ambiental; no hay una discusión del modelo territorial; no hay una discusión de fondo. Entonces terminamos discutiendo sin tener ese contexto general.

En este caso lo que uno ve es lo que decía recién. En ese tipo de departamento que se está mostrando allí, va a dejar de estar el balcón, por una cuenta. Y por ahí, lo que se está haciendo es una compensación por los metros que se pierden en la modificación que este mismo Código está haciendo. Entonces, me parece que igualar donde se va a perder esa posibilidad del balcón por este argumento, no me parece tan lógico.

Sr. Presidente (Alifracó).- Estamos con el Artículo 49.

¿Pasamos al artículo 50?

-Habla una persona del público y no se perciben sus palabras.

Sr. Alifracó.- Estamos en el debate de los diputados. A continuación seguirán los vecinos. Ya lo expliqué antes.

Artículo 50.

Sra. Neira.- Bueno, ahí tengo algo.

A ver, fachadas. En primer lugar, me parece que esta redacción es medio insólita. Dice: “Todas las edificaciones deben tratar sus fachadas principales, laterales y posteriores estética y o arquitectónicamente. En caso de dudas sobre el tratamiento aplicado...”. La frase “En caso de dudas” me parece amplísima; o sea, hay que precisarlo. ¿Que sería “en caso de duda”? Continúa: “En caso de duda sobre el tratamiento aplicado, se debe solicitar al organismo competente en materia de interpretación urbanística que se expida”. Ahí hay que

dejar un criterio. No se puede dejar al arbitrio de que tenga dudas o no tenga dudas quien va a construir.

Retomando lo que planteaban los diputados, ahora es la DGIUR, antes era COPUA. Nuevamente, es el tratado de competencias que nos parece que hace a la discrecionalidad.

Luego: “En las Urbanizaciones Parque –plazas, plazoletas, espacios públicos– se debe solicitar autorización al organismo competente en materia de interpretación y el organismo competente le pide intervención al Consejo. Los edificios no pueden tener accesos desde estos espacios públicos...”. Bueno, esto hay que verlo. Independientemente del otro punto, pero hay que verlo. Porque la verdad es que, ya que traemos fotos, por ejemplo, nos encontramos con cosas así, ¿no?

- La diputada Neira muestra una imagen.

Sra. Neira.- Esto no sería una fachada activa. Evidentemente, más que fachada activa, es una fachada “mole”, ¿no?

Entonces, claramente esta interpretación no estuvo muy bien hecha y nos vamos a encontrar con que las fachadas son de este tipo: en frente de una UP, tener una mole de cemento. Park Cid, Antesana 570, para los que piden el dato.

Sra. Gerente (Landazuri).- Hay alguien más que quiera referirse a este artículo?
Si no, vamos respondiendo.

Suárez.- Que no haya dudas de cuál es el organismo competente a resolver la cuestión. Que no sea una generalidad: el Consejo o el organismo competente.

Sra. Gerente (Landazuri).- Bueno, acá la idea es aclarar qué se modifica.

Lo que en primer lugar había dicho Claudia, en cuanto a dudas, eso ya está en el código vigente, no es algo que estamos incorporando hoy en día. Y esto juega mucho en relación con el Código de Edificación.

Sra. Neira.- Ayer aclaré que iba a decir cosas que ya estaban, porque como no voté el 2018 ni mi fuerza política, cuando digo algo, lo digo lo mismo.

Sra. Gerente (Landazuri).- Ahora, acá hay algo dominial –por cómo está configurado–, que la mayoría de plazas, paseos públicos, etcétera, son parcelas. Entonces, lo que divide al UP, por así decirlo, a la plaza, la plazoleta o a los paseos públicos, es una línea divisoria de parcela, no es una línea oficial. Entonces, en ese tratamiento también entra mucho juego lo que es el Código de Edificación.

Al contrario del Código de Planeamiento Urbano, este código busca que no se generen las medianeras blancas, ciegas. Entonces tiene ciertas formas de apertura. Por eso dice “En caso de dudas...”, porque hay mucha gente que dice: “bueno, ¿y cómo hago las fachadas?, si estoy en una línea divisoria parcial o estoy en una línea oficial?”

Entonces, ese tratamiento es lo que, justamente, se va llevando con el área. Pero, por ejemplo, está aclarado en esto que sí agregamos: que no puede tener salientes, no puede tener balcones, etcétera.

La foto que mostraste no es de este código, salió hace varios años ya, con el Código de Planeamiento Urbano. Y hoy en día, por ejemplo, tiene varios problemas en cuanto a lo que es obtener el final de obra, porque inclusive tiene salientes. Y vos no podés generar salientes si no son en vía pública en líneas oficiales o en línea de frente interno. Entonces lo que hicimos fue arreglarlo en cuanto a la forma como estaba escrita, porque antes decía “parques, plazas, plazoletas y paseos públicos”. Ahí hay una importante diferencia en cómo lo marcamos porque, como bien dijimos en las charlas anteriores, hay muchas plazas que no tienen el carácter de UP, que en realidad son parcelas con una zonificación. Entonces, por ahí cualquier plaza o plazoleta le dábamos esa apertura, diría, como si fuese un espacio urbano, que este código le da esa aptitud cuando, en realidad, el día de mañana puede cambiar en la constructividad y son elementos que se contraponen. Por eso aclaramos, porque es el organismo competente. Nosotros chequeamos todas esas cosas. Chequeamos que la parcela efectivamente sea un espacio público, que efectivamente tenga ese carácter y que no se va a modificar a lo largo del tiempo, cosa de que no le cambie la condición del edificio al que está generando esa fachada.

Sra. Neira.- ¿Por qué habla del organismo interviniente?

Sra. Gerente (Landazuri).- El organismo competente. Porque tuvimos muchos temas en los que, en realidad, en el día a día yo no te opinaba en cuanto a Código de Edificación, si era el vidrio, si el parapete estaba a 1,30, etcétera. Lo hacía por funciones, según lo morfológico; nosotros mezclamos ambos códigos, pero lo volvemos a agregar, no hay ningún problema, vamos a tratarlo de la misma forma como lo venimos tratando hasta el día de hoy.

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

Sr. Suárez.- Una sola cosa.

El COPUA tiene participación de la Legislatura, y que se elimine en este punto, en la interpretación, para nosotros resulta relevante porque es otra cosa más que se plantea en este punto, donde la Legislatura delega facultades.

Sr. Secretario (García Resta).- Dejame aclarar algo.

Para nosotros también es muy relevante el COPUA. Como dijo la diputada Neira anteriormente, robustece las interpretaciones que hace el Ejecutivo, y eso para nosotros también es importante.

El tema es respecto de los tiempos, es que a veces hay cosas que van al Consejo que tal vez no tienen la entidad para ir al Consejo y creo que hay recaer la salvedad. Es qué cosas preguntar por una fachada, que el instrumento no modifica capacidad constructiva, no modifica ni genera beneficios, pero sí puede generar perjuicios. Lo podemos hasta correr al Consejo, no porque no opine, sino por una cuestión de tiempos del sector privado e incluso tiempos del sector público.

El escenario que tenemos hoy lo podemos dejar como está, pero lo que vemos en el día a día, que es un poco de la cuenta Diana, es que hay cosas que mandamos al Consejo; muchas tienen que ver con usos. La verdad, a veces no es un valor agregado –no porque ellos no lo agreguen– al proceso. Son cosas que las podría definir –una fachada, qué vidrio, qué materialidad– tranquilamente sin intervención de un organismo colegiado, etcétera.

Entonces, mucho de eso tiene que ver con que el Consejo tenga la importancia que tiene para ambos y se ve la entidad que tiene una persona que está en el Consejo, que no puede estar cualquiera ahí, sino que debe acreditar su experiencia.

Creo que podemos suscribir a que esto no pase en el Consejo o, en otro caso sí debería pasar, pero tiene que ver con eso y no con no darle intervención.

Sra. Gerente (Landazuri).- Quiero aclarar que en este mismo artículo, la parte más importante que tiene el acceso en planta baja, que eso sí es un tema muy importante y en el Consejo sigue estando. Nuestra función no es querer correrlo, ni mucho menos, sino dejar las cosas que realmente afectan a la relación de Ciudad que tiene como ese impacto.

Sr. Presidente (Alifracó).- Muy bien, agotado el punto. Pasamos al artículo 51.

¿Algún comentario?

Artículo 52. Tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- Quiero hacer un comentario breve.

En el inciso d), cuando habla de los retiros de frente, creo que este es un tema que en algunos barrios, puntualmente, vos lo sabés Álvaro, el tema del retiro tiene relevancia y se quieren preservar los retiros.

Me parece que queda abierta la interpretación en este inciso d) y lo leo para que todos sepamos: “d) Para las Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B. 0, 1 y 2), el Organismo Competente en materia de interpretación urbanística determinará la obligatoriedad de materializar un Retiro de Frente, mínimo de tres metros y para la totalidad del frente de la parcela, en aquellos sectores que hayan sido afectados a dicha condición en el antiguo Código de Planeamiento Urbano y de acuerdo a su nivel de consolidación y características morfológicas actuales de la cuadra. En estos casos, el retiro de frente obligatorio no podrá ser invadido por cuerpos salientes...”, etcétera. De alguna manera el tema no se termina de saldar, queda bastante abierto a interpretación y creo que hay que trabajar sobre ese inciso.

Lo dejo planteado.

Sr. Presidente (Alifracó).- Artículo 53. ¿Algún comentario?

Artículo 54. Tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- Hay algo muy técnico del B3 que lo podemos ver luego.

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

Sra. Bielli.- Respecto del artículo 57, que es una discusión que se dio también el primer día respecto del edificio consolidado con permiso de obra.

El artículo 57, es la Edificabilidad de las parcelas no alcanzadas por la línea de frente interno. En este caso, es un problema porque en este artículo aparece que es un lindero y que toma un espacio urbano por la norma vigente. No hay que respetar la distancia mínima no edificable que establece 4, 6 u 8 metros según la edificabilidad y puede tomar 3 metros. Es decir, lo que se ganó de espacio urbano al ampliar los centros libres de manzana lo pierdo si

ya se construyó. Es parecida la discusión que dimos con enrase el primer día cuando decíamos que se puede tomar el certificado de obra como edificio consolidado.

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

Sra. Ferrero.- Perdón, estaba escuchando y quiero preguntar si ya se pasó el artículo 55.

Sr. Presidente (Alifracó).- Sí, ya se pasó.

Sra. Ferrero.- ¿Podemos volver?

Sr. Presidente (Alifracó).- Primero responden sobre el artículo 55 y podemos volver al artículo 57.

Sra. Gerente (Landazuri).- Ahí te hago una pregunta porque el título es Edificabilidad en parcelas no alcanzadas por L.F.I.; creo que te estás refiriendo más al artículo de la extensión.
¿Cuál sería la pregunta?

Sra. Bielli.- Sería, el 6.4.2.4, artículo 57.

Sra. Gerente (Landazuri).- Sí, pero, ¿cuál sería la pregunta?

Sra. Bielli.- La pregunta es: ¿por qué se toman los tres metros en edificio consolidado? Teniendo en cuenta la definición de edificio consolidado que incorpora con permiso de obra. En realidad, la propuesta sería que queden 4, 6 u 8 metros y no que se vaya a 3 metros si edificio consolidado incorpora permiso de obra.

Sra. Gerente (Landazuri).- En realidad, acá lo que está pidiendo es lo mismo que en el artículo anterior que es el enfrentamiento lateral del edificio consolidado para no generar medianeras expuestas. Es como una pieza de ajuste en pisada, pero no está hablando de retiro de fondo. El retiro de fondo siempre será 4, 6 u 8.

Sr. Presidente (Alifracó).- Artículo 55.
Tiene la palabra la diputada Ferrero.

Sra. Ferrero.- Gracias, presidente.

Es el artículo que establece la compensación de la línea de frente interno. Podríamos decir, sin ser demasiado técnico, que es como el enrase horizontal, el que va hacia el fondo de la parcela.

Como esta situación se va a dar sobre todo en las USAB 1 y 2, justamente por haber corrido ahora la línea interna por la propuesta que estamos avanzando y estamos de acuerdo en llegar hasta la línea de frente interno y no hasta la línea de basamento, va a haber varias situaciones en las que se va a dar esta compensación con el fondo de la parcela.

Entonces, creemos que, puntualmente a partir del punto B2 que dice “complementariamente se deberán respetar las siguientes reglas...”, creemos que es importante dejar como está en el Código actual que es hasta un máximo de 13 metros. Es

decir, en general darle a todos los enrase un máximo porque, si no, en este caso, corremos el peligro de tomar todo el fondo libre, tomar el centro libre de manzana y generar esa compensación en un patio delantero que beneficiará solo al lindero, pero la idea de dejar la mayor cantidad de centro libre de manzana abierto es beneficiar a toda la manzana.

Es por eso, que pensamos que es importante que estos enrase tengan un límite máximo de, por ejemplo, dejar como está planteado en el Código actual 13 metros.

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

Sra. Neira.- Respecto del B3, lo dejo porque es muy técnico.

El B3 dice: “Para parcelas ubicadas en unidades de sustentabilidad de altura baja, 1 y 2, la edificación que sobrepasa la L.F.I. puede desarrollarse en un ancho máximo de cuatro metros, no pudiendo ser de menos de tres metros. No se puede compensar en parcelas ubicadas en unidades de sustentabilidad de altura baja”.

Creo que ahí el tema lo podés terminar cambiando absolutamente la morfología y teniendo, de golpe, un avance sobre la manzana de una forma invasiva hacia el otro lado con la construcción y dejando espacio en los laterales.

Básicamente, creo que eso es lo que estabas planteando. Creo que eso no está bien.

Sra. Ferrero.- No compensar y entiendo es como un enrase, pero hacia el fondo, pero considero que no es lo mismo compensarlo con un espacio que en definitiva es privado de la parcela...

Sra. Neira.- Sí, termina siendo privado de los que están linderos...

Sra. Ferrero.- Y no conserva el espíritu de lo que queremos recuperar que es el centro libre de manzana, un enrase mayor al de 13 metros. Digo 13 metros, porque entendemos que el volumen para compensar o para hacer esos enrase es hasta 13 metros, donde entran determinadas funciones de la vivienda o del local, pero más de eso ya es un aprovechamiento que excede lo razonable de un enrase.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Entiendo lo que dice, diputada Ferrero.

Tenés un edificio consolidado a la línea interna de basamento, el de al lado va a ir a L.F.I.; esa compensación, para no dejar la medianera expuesta, debería tener un máximo en ancho para que no tome todo el terreno y no haga el dominó.

Hoy tiene un máximo establecido en dos tercios del ancho.

Sra. Gerente (Landazuri).- Hoy tiene dos tercios en parcelas menores a 10 metros, tiene un ancho de 3 metros lo que tenés que dejar libre como mínimo para generar fachada y demás, y después tenés dos tercios como mucho un ancho de 13 metros.

Ahora en la práctica, en el día a día, no entendemos bien de dónde sale el 13. Por eso nuestra propuesta es eliminar el 13 y dejarlo como dos tercios. Ahora, en los USAB 0, 1 y 2 lo que se propone es enchapar la medianera existente, siempre y cuando esto sea en un ancho máximo de 4 metros, que es lo que te da un local habitable y una circulación, aproximadamente. Pero no mucho más, porque el fin es proteger las zonas bajas, como los

barrios y los centros y espacios libre de manzana. En USAB0 no se puede avanzar detrás de la línea de frente interno.

Sra. Ferrero.- Perdón, yo entiendo que dice que, en parcelas menores o iguales a 10 m, la edificación que sobrepase la línea de frente interno puede desarrollarse a una distancia entre la línea divisoria de parcela, medida hasta el punto final de la medianera a cubrir, no pudiendo ser menor de 3 metros. Hasta ahí está perfecto. Menos de 3 metros es absurdo.

El B2 dice: las parcelas con frente mayor a 10 metros —o sea pueden ser 20 metros—, la edificación que sobrepasa la línea de frente interno puede desarrollarse en un máximo de dos tercios. Ahí creo que es un exceso y reduce el centro libre de manzana, pudiendo ser hasta 13 metros. Los 13 metros, entiendo yo, tienen que ver con el espacio suficiente, por ejemplo, para poner un ascensor y un local de 3 metros. Por eso 13 metros me parece razonable. Más de eso invade el centro libre de manzana.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).-. Entiendo. Ahora, dos cosas. Una, en un principio, se quería poner un tope. Ahora hay un tope, pero debería ser menos.

Sra. Ferrero.- El tope que está hoy vigente en el código está bien es 13; la propuesta es eliminarlo y poner dos tercios. Dejémoslo como está.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).-. De acuerdo. Cuando hay una parcela muy grande dos tercios resulta mucho. Entonces habría que topear con dos tercios o 13, si los dos tercios fuese más.

Sra. Ferrero.- Si los dos tercios superan los 13, topearlo hasta un máximo de 13.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Entonces habría dos topes. Un máximo que es dos tercios; si ese máximo es mayor a 13, se toma 13.

Sra. Ferrero.- Sí. Por eso, hasta 13. Creo que cubre la redacción. Después lo vemos, pero si entendimos el concepto y estamos de acuerdo, el valor es ese.

Sra. Gerente (Landazuri).- Hay algo igual que es clave de este artículo, que es lo que se incorpora, que es lo importante, que vos en realidad haces una compensación volumétrica de lo que vos tenés en tu área edificable, que es lo que tenés que sacar y ponerlo atrás. O sea, eso es lo que estamos trayendo. Como esto del tema de los enfrentamientos de las áreas descubiertas.

Sra. Ferrero.- No, no son adicionales, pero no es lo mismo la función que cumplen atrás que adelante. Atrás o en el fondo, benefician a toda la manzana y cumplen con el rol del centro libre de manzana que queremos defender, por eso estamos de acuerdo en volver de la línea de basamento a la línea de frente interno. Y adelante compensan, digamos, al propietario y a lo sumo benefician al lindero. Pero pierde la función de centro libre de manzana.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Tomamos la idea de topear. Después se verá si es 13 o se justificará por qué era 13. La verdad que nosotros lo sacamos porque 13

en algunos casos da bien y en otros casos da mal. El módulo que decías de ascensor, en realidad, necesita menos que 13. Entonces nos comprometemos a ponerle un tope, veremos de cuánto. Lo analizaremos.

Sra. Bielli.- Entiendo que cuando se dio esta discusión en asesores se pidieron gráficos porque son casos muy específicos y complejos de analizar, pero también nuestra propuesta sería que se mantenga el máximo de 13 u otro. Pero, en principio, que quede como está.

Sr. Presidente (Alifraco).- Habíamos visto el artículo 57.
No sé diputada si quiere plantear algo más.

Sra. Neira.- Siempre sosteniendo que para las parcelas de más baja densidad no se compensa.

Sr. Presidente (Alifraco).- Tocamos el 57; vamos con el 58 o seguimos adelante.

Sra. Ferrero.- Perdón, ya que están todos revisando y está el Secretario, esto que manifesté para el enrase, digamos, de este particular del fondo de la parcela, lo sostengo y cuando sigamos con los debates de los enrases lo sostengo para el resto de los enrases donde se eliminaron los topes. Creo que sigue siendo importante que los enrases mantengan un tope para que cumplan la función que tiene un enrase.

Sra. Neira.- En el 63, lo planteamos ya en algún momento, digo ¿por qué estas instancias discrecionales? Quisiéramos que nos den algunos ejemplos.

Me refiero al 63, estamos en el 6.4.4.2 Espacio urbano. Para los casos de reconversión de edificios existentes, el organismo competente en materia de interpretación urbanística podrá elevar el arranque del espacio urbano, la cota arquitectónica barranca será la cota del eje central de la parcela determinada para el organismo competente en materia de interpretación urbanística. Entonces, la pregunta era ¿por qué termina siendo esa instancia discrecional? En todo caso, pedimos que nos ejemplifiquen como para entenderlo.

Sra. Gerente (Landazuri).- Lo que se modifica acá básicamente es el caso de reconversión de edificios en microcentro, que es uno de los ejemplos que tuvimos como más fuertes en cuanto a reconversión de edificios existentes.

Si nosotros queremos reconvertir este edificio en cuanto al uso de oficinas a viviendas, la cota cero hoy en día para el Código siempre es de la parcela para arriba, entonces tiene que estar determinado desde la planta baja. Entonces, si vos querés hacer un edificio de mixtura de usos, por ejemplo, que es en el caso de Microcentro, donde puedes tener oficinas o distintos usos que no requieran ventilación o eliminación a espacio urbano, por elevar esa cota solamente en esos casos para generar los usos necesarios a ese espacio urbano, básicamente es para eso. No te establecemos dónde arranca, porque cada edificio es distinto. Y también por la necesidad, porque se determina para cada edificio, pero la necesidad que vos puedas tener en un edificio por un tema de estructura, lo que podés demoler, lo que no, no es que vos podés demoler todo el edificio existente que está armado entre medianeras, que juega como una pieza en conjunto con todos los demás desde el cero. Hay edificios que pueden desde los pisos 7 hay otros del piso 6. Por nuestra experiencia, no se pudo determinar un arranque para dejar establecido para los edificios de reconversión, sino que es caso a caso.

Y el otro tema se aclaró porque en la norma no estaba aclarado cuál era el organismo competente que te dictaba cuál es en caso de barrancas la cota cero; quién te lo determinaba. Entonces mucha gente entraba por catastro, catastro, no tenía manera de responderlo y empezaba a girar el expediente. Entonces se determinó, como también lo vimos en el Título 1, que hay dos organismos que intervienen: uno que te da el dato más técnico, que es el la cota. Después viene a nuestro sector el tema de morfología para determinar según la información catastral cuál es el punto medio. Es una aclaración, nada más. Es un tema interno de cómo se labura para que la gente sepa dónde hay que pedir cada información.

Sr. Presidente (Alifraco).- Gracias.

Tiene la palabra, diputada Bielli.

Sra. Bielli.- Un comentario sobre esto que transmito de mis asesores y todavía no logro comprenderlo, como muchas de estas cosas complejas. *(Risas)*.

Entiendo que, si aplica la cota de barranca, no aplica la cota de inundación. Y un poco el pedido es por la discusión de Título 1, respecto a que se modificó la cota cero de inundación y el pedido de que existan los planos de cotas de inundación y de barrancas.

Sra. Gerente (Landazuri).- Eso está. Es el riesgo hídrico.

Sra. Bielli.- De tal forma que no sean cuestiones vinculadas a excepciones, sino que se sepa y que sea público, digamos, cuál es y qué plantillas aplican a qué cotas.

Sra. Gerente (Landazuri).- Son dos cosas distintas la cota barranca y la cota de inundación. De hecho estoy pensando en algún ejemplo. Pero me resulta llamativo que haya una cota de inundación en una barranca.

Sra. Bielli.- Digamos costa urbana; o ponele sin barranca, ponerle costa urbana, terrenos sobre el río.

Sra. Gerente (Landazuri).- Son dos cosas distintas, pero como las habías mencionado juntas...

Básicamente en riesgo hídrico está el plano, las zonas están marcadas por el área competente. Cuando nosotros tenemos una solicitud de riesgo hídrico, de inundación o lo que sea, nosotros mandamos al área competente que nos dé toda la información técnica, que en este caso, es hidráulica. A partir del informe técnico de ellos, que se vincula en los expedientes, se analiza cuál sería su cota cero. Pasa exactamente lo mismo en el caso de barranca. Cuando se presenta un edificio en barranca, la inclinación no es solamente en la parcela en un lado, sino que a veces –dependiendo de la parcela– puede tener hasta cuatro inclinaciones distintas, así que hay que promediar. Depende del tamaño de la parcela: si la parcela justo está en la esquina y una pendiente va para un lado y la otra, para el otro, hay que determinar el cero porque, si no, el edificio es imposible de materializar.

Esos casos van al área competente, Catastro da la parte técnica y nosotros lo promediamos y determinamos el cero. Se actúa de igual forma en cuanto a procedimientos, pero con distintas áreas técnicas que dan información propia del caso.

Sr. Presidente (Alifracó).- Continuamos, entonces. Habíamos llegado al Artículo 63. Si no, avancemos.

Tiene la palabra la diputada Thourte.

Sra. Thourte.- En cuanto al Artículo 67, que se refiere a compensaciones volumétricas, queremos saber por qué no se propone algún límite de altura para las compensaciones. Tal como está redactado, es poco claro cuál es el alcance puntual.

Sra. Ferraro.- Perdón, señor presidente. La diputada Thourte me pasó el micrófono así compartimos este artículo.

Recién la diputada dijo que no entendíamos por qué no se ponía un límite en altura para la compensación volumétrica. Comparto la duda. Creemos que es importante poner un límite en altura y también señalar que no debería permitirse ni en APH, ni en las áreas especiales.

Sra. Neira.- Tal como está planteado el artículo, la verdad es que es un cheque en blanco para la DGIUR. Ese es el tema: vamos a decirlo claramente. Nosotros necesitamos que tenga parámetros claros. Es una herramienta válida, es interesante y se puede plantear, pero además, el problema que hay con la compensación volumétrica es cómo juega con otros institutos que están metiendo dentro de este código que existe como, por ejemplo, los englobamientos.

Me parece que hay que precisar y delimitar cuál va a ser el alcance de las compensaciones y no dejarlo sujeto a la interpretación. Es lo que planteaba la diputada: tener parámetros de altura, parámetros de planificación, parámetros que saquen el grado de discrecionalidad. Incluso, podría ser una herramienta que se podría plantear en determinados casos con intervención de la Legislatura a través de convenios. Pero así como está planteado, es un cheque en blanco.

Sra. Gerente (Landazuri).- En este artículo, lo que proponemos y entendemos que es lo más importante dejar en claro es que las compensaciones no generan una capacidad constructiva adicional, sino que simplemente entendemos que este código se trata de completamiento.

- Se proyectan filminas.

Sra. Gerente (Landazuri).- Trajimos un ejemplo a asesores: entre dos edificios existentes, si bien uno no es consolidado por la altura de fachada, no se considera un edificio de pronta renovación; este sería el izquierdo. El otro, que es el que se considera consolidado con una tipología compuesta, está del lado derecho. Todo lo rojo es la medianera expuesta que este código le generaría. Es como tener una herramienta para poder ajustar a las medianeras existentes y, en este caso, toma todo el perfil edificable del lateral izquierdo y esos metros cuadrados se compensan conformando una pieza más del orden de tipología al perfil derecho.

Este es un ejemplo de cómo se utiliza la herramienta. Siempre es la realidad. Por mi experiencia, son compensaciones pequeñas porque para el tema del englobamiento, que mencionaba Claudia, se trata de otro tipo de artículo al que después llegaremos —el 10.4—, que en sí mismo es una compensación completa. No es que este necesita actuar con otro sino que por sí solo se da normas particulares a la parcela que puede generar completamiento.

Por la experiencia que tenemos en el área, se basa sobre compensaciones pequeñas que ayudan a que este código, que es de encastre de completamiento, se acople a la ciudad existente que tenemos. Es una ciudad con muchas particularidades –distintas manzanas, parcelas y edificios existentes–, donde hay un código general y día a día vemos estas problemáticas en cuanto a la diferencia del tejido que estamos proponiendo contra el existente.

Sra. Neira.- Creo que ninguno en esta mesa discute la herramienta, que para un arquitecto puede ser algo interesante. Hago una pregunta concreta. Ya planteamos que se puede tomar como edificio consolidado cuando tiene planos registrados. A partir de un plano aprobado, lo tomo como consolidado, englobo, ¿y puedo convivir con el englobamiento? A partir de eso, englobando con un consolidado, ¿con todo ese terreno puedo generar una compensación?

Sra. Gerente (Landazuri).- La respuesta es no. Cuando tenés un permiso y englobás, la parcela cambia de nomenclatura y tu permiso se cae. En realidad, desaparece el derecho adquirido que tenías antes. O sea, si tengo un permiso con una parcela 00A, englobo con tres más y se transforma en 00AE1B, el permiso anterior no lo tenés más. Desaparece la parcela.

Sra. Neira.- Pero en este código estás poniendo taxativamente que lo asimilás a partir del momento que tiene permiso de obra. Lo entendés como consolidado...

Sra. Gerente (Landazuri).- Sí, sí pero en el caso de englobamiento desaparece ese permiso. Este artículo igual...

Sra. Neira.- Supongamos que está consolidado con un englobamiento. ¿Podría convivir con un englobamiento?

Sra. Gerente (Landazuri).- Pero tendrían que ser dos parcelas distintas.

Sra. Neira.- Sí, claro. Cuando englobás, siempre.

Sra. Gerente (Landazuri).- Pero ahí perdés el permiso.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Si tenés una parcela donde tenés un plano registrado, por ende, tomás como preexistente la morfología. Es válida como preexistencia. De golpe englobás con la de al lado. Lo que dice Adriana es que eso que englobaste ahora es un solo terreno y, por ende, el permiso otorgado sobre el terreno de al lado ya no corre más.

Sra. Neira.- No importa. Pero a partir de ese momento tenés una nueva parcela y vas y decís: “Ahora, lo que quiero hacer es una compensación volumétrica”. Podés.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Claro. Pero no tenés ningún derecho preexistente.

Sra. Neira.- La convivencia de la posibilidad de englobar con la compensación volumétrica sin ningún tipo de límite, bueno...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).-¿Pero cuál es el problema que le ves al tema de la convivencia?

Sra. Neira.- Que todo eso en cabeza de la interpretación de un órgano ejecutivo da lugar a que se puede llevar adelante cualquier cosa.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No, porque el artículo dice “en ningún caso se podrá tener mayor capacidad constructiva”.

Sra. Neira.- Es que ya generaste la mayor capacidad constructiva.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).-¿Cuándo?

Sra. Neira.- En el momento en el cual consolidaste, englobaste, constituiste una nueva parcela, fuiste a la DGIUR y dijiste: “A partir de eso, ahora quiero hacer esto”.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Es que esa secuencia no puede suceder nunca.

Sra. Neira.- Y te dicen “sí” o “no”.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Aclaro: esa secuencia no puede suceder nunca. Si vos consolidaste y englobás, perdiste la consolidación. O sea, arrancás de la consolidación y en ese caso podés modificar la morfología sin crecer en metros para adaptarte a las preexistencias o englobás y no tenés la preexistencia. Tenés código.

Sra. Neira.- Está bien. Y tenés la posibilidad como una parcela nueva de volver pedir la compensación.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Claro. Entonces, esas dos cosas nunca conviven.

Sra. Neira.- Bueno, pero hay una actividad especulativa de poder hacer todo eso y luego que todo termine en la DGIUR. Es evidente. Si todo eso termina en una situación de un análisis que está claro en un convenio que viene a la Legislatura, bárbaro. Aparte hay terrenos de más de 2.500 a los que ya vamos a llegar. Si todo eso después lo define de la DGIUR, dame la derecha...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No es que no te dé la derecha frente al caso que planteás. Lo que digo es que ese caso es improbable; no puede suceder porque no conviven las dos herramientas. Este instrumento lo que está planteando es frente a preexistencias, porque tenemos una ciudad construida con una normativa general que tiene que adaptarse con algunas herramientas a lo construido. Esto te permite readaptar la

morfología sin crecer en metros cuadrados para tratar de completar el tejido, que es el espíritu del Código. O sea que no ganas ni perdés.

Sra. Neira.- Pero el cambio en la morfología, la definición de cuál es el cambio en la morfología no es menor. ¿Quién la hace?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- El organismo de interpretación.

Sra. Ferrero.- Lo primero que planteo es que si ya estamos hablando de compensación volumétrica, aunque no hablemos de mayor capacidad constructiva, de por sí, ya estamos pensando en que va a pasar el plano límite; por algo, estamos pensando en redistribuir esos metros, son siempre los mismos, pero irían en altura.

Sra. Gerente (Landazuri).- No necesariamente.

Sra. Ferrero.- No necesariamente, pero el caso que nos traen es claramente eso.

Sra. Gerente (Landazuri).- No. El caso que traigo respeta el plano límite; es 29,80 y se respeta. Pero adicionalmente a eso vos tenés que ver los hechos existentes, para que puedas superar altura tenés que ser lindero a un edificio que haya superado altura.

Sra. Ferrero.- Disculpame, si lo respeta, ¿dónde distribuyo ahí? ¿Se fue hacia al centro libre de manzana?

Sra. Gerente (Landazuri).- En los retiros. En la imagen podés ver la parte roja que baja la altura en el lateral izquierdo y lo pone en el lateral derecho en cuanto a los retiros..

Sra. Ferrero.- Pero se fue hacia el fondo

Sra. Gerente (Landazuri).- Está marcado en naranja oscuro.

Sra. Ferrero.- Sí, lo veo perfecto, naranja y amarillo. Veo que tiene más volumen atrás. También en la medianera al costado. Este es un caso, pero claramente podríamos traer cien, porque es una cuestión de redistribuir los mismos metros. Casi es como un juego rasti, podríamos traer rastis y empezaríamos a distribuir la misma cantidad en distintas formas.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En tanto y en cuanto no altere los planos límites...

Sra. Ferrero.- ¿Pero lo dice el artículo?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Lo digo por lo que vos planteás; dice hechos existentes. Fijáte que en el caso de la derecha está compensada la volumetría...

Sra. Ferrero.- Disculpame, ¿en concordancia con los hechos existentes sería el plano límite?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Claro, la preexistencia; es decir, tenés un edificio existente, ya existe, tiene medianera, tu morfología, si vos la construiste tal como está, como dice el gráfico de la izquierda, deja medianeras expuestas. Entonces, esta herramienta te permite eliminar esa medianera expuesta poniendo la plastilina pegada a la preexistencia sin alterar la cantidad de metros; entonces, eso que acá es medianera roja, naranja fuerte, allá es fachada. Digamos que se zurció la diferencia entre preexistencia y la norma con esta herramienta.

Sra. Ferrero.- Podríamos volver a estudiarlo, si esta es la intención, colocando más claramente, por ejemplo, que no puede pasar el plano límite.

Sra. Gerente (Landazuri).- Por ejemplo, si te pongo un lindero que tiene plano límite elevado y tu lindero inmediato superó el plano límite, ¿por qué no podrías? Tu entorno inmediato.

Sra. Ferrero.- No lo dice así.

Sra. Gerente (Landazuri).- De hecho, lo que es clave de esto es que está taxativamente aclarado...

Sra. Ferrero.- Dice: “hechos existentes en la manzana de implantación”. No dice “lindero”, puede ser otro en la manzana.

Sra. Gerente (Landazuri).- Si querés aclarémoslo, que sea más taxativo, que sea lindero inmediato y listo.

Sra. Ferrero.- Claro, porque cuando vemos el dibujo y lo charlamos, podemos pensar que estamos hablando siempre en este caso, pero después si yo no vi esto y veo esta norma, como abogada y no como arquitecta, hecho existente en la manzana de implantación puede ser el edificio del contrafrente de la vuelta o cualquier otro.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Lo podemos cambiar tranquilamente para que aplique a los linderos...

Sra. Gerente (Landazuri).- Es clave no haber puesto edificio consolidado, justamente, para evitarnos que no sean permisos, sino que los linderos tienen que estar materializados.

Sra. Neira.- ¿Eso aplica a USAB 2?

Sra. Gerente (Landazuri).- Aplica a todos.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Es como lo que hablamos antes del fondo...

Sra. Gerente (Landazuri).- Esto aplica a todo, excepto para APH, porque no puede ir en este título.

Sra. Neira.- Eso habría que eliminarlo.

La otra cuestión es si es compatible con la capacidad constructiva adicional. Si puede ser receptor de capacidad constructiva adicional y al mismo tiempo hacer compensación volumétrica.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En ninguna de las dos tipologías incorporadas en el Título X, porque una es yuxtapuesta; con lo cual no hay morfología...

- Hablan varios diputados y diputadas a la vez.

Sra. Neira.- Para mí es algo importante y lo dejo planteado...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Es que no le pongas metros y después redistribuyas.

Sra. Neira.- Sí, eso.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Está claro; estamos de acuerdo.

Sr. Barroetaveña.- Como criterio general, respecto del tema de la misma capacidad constructiva –lo conversamos la otra vez–, los metros no valen todos lo mismo, un poco lo que se señalaba recién. Me parece bien en algún caso el tema de la medianera, pero le da valor diferente a la cosa. Entonces, no solo metros, sino también la discrecionalidad para dar una renta mayor al que construye.

No sé si estamos acelerando, pero quería hablar del Artículo 79, tiene que ver con la medianera, sobre todo, con la preocupación de los barrios, porque estamos en el tema de los enrasos y el tema de las modificaciones del código.

Sra. Bielli.- Vamos por el Artículo 70.

¿Por qué volvió el perímetro libre?

Sra. Neira.- Yo tenía la misma pregunta. La flexibilización que se da en terrenos de 26 metros, creo que antes eran de 34 metros, si no lo tengo mal. Me parece que deberíamos restringirlo en las zonas de baja densidad.

Sra. Gerente (Landazuri).- Acá quiero aclarar que nunca se fue el artículo de perímetro libre; siempre estuvo, no se eliminó. Y aclarar que el concepto de perímetro libre no es torre. Una casa que está separada y hay división de parcela, es un perímetro libre; eliminarlo de baja densidad es una locura. Eso por un lado.

Por otro lado, vos únicamente tenés que hacer perímetro libre –y acá es una obligación– cuando estás flanqueado por dos espacios urbanos. Esto tiene como fin que no generen una medianera lindera o un espacio urbano, que es el propio del perímetro libre, sino que vos tengas la obligación de enfrentar espacio urbano con espacio urbano. ¿Por qué a 26? Porque es lo mínimo para que puedas materializar un edificio de perímetro de libre haciendo las separaciones mínimas de seis, que te queda un volumen de catorce; es lo mínimo entre el núcleo y los locales habitables. Pero acá no es que se trae de vuelta, sino que se obliga para

enfrentar espacios urbanos consolidados de edificios de perímetros libres existentes. Es justamente para no tener medianeras linderas a espacios urbanos de perímetros libres existentes.

Sra. Neira.- ¿Es obligatorio en estos casos?

Sra. Gerente (Landazuri).- Si tu parcela es mayor a 26 y sos lindero a dos perímetros libres existentes, tenés que generar un perímetro libre.

Sra. Neira.- ¿Por qué motivo?

Sra. Gerente (Landazuri).- Por lo que les digo porque, de lo contrario, tendrías que hacer un entremedianera, pero dejarías medianeras expuestas y no estarías enfrentando urbanísticamente espacios urbanos, el perímetro libre existente.

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

Sra. Thourte.- Algo breve del Artículo 77, en el cual eliminan urbanizaciones determinadas. Queríamos saber por qué. Me refiero a las áreas de protección histórica y las urbanizaciones determinadas.

Sra. Gerente (Laranzuri).- ¿Por qué se eliminan? En realidad, no es que las estemos eliminando, sino que se trata de aclarar que las áreas de protección histórica no pueden aplicar al completamiento de tejido. La forma que ellos tienen es la pieza de ajuste, mientras que las urbanizaciones determinadas en las cuales están prohibidos los completamientos están taxativamente descriptas en su norma.

Sra. Thourte.- En el Artículo 78, de parcelas planteadas por edificios de igual altura, proponemos eliminar el USAB 2 para este tipo de enraques.

Sra. Neira.- Yo iba a plantear lo mismo.

Sra. Bielli.- En ese sentido, y es algo que pedimos en la información solicitada, ¿tienen el relevamiento de cuántos USAB 2 estarían alcanzados con la posibilidad de generar enraques? ¿En qué manzanas? ¿Y cuántos pasaron de unidades de edificabilidad más altas a USAB 2?

Sra. Gerente (Landazuri).- Esto lo quisimos incorporar según varios casos que vimos con las planchetas que teníamos vigentes hoy en día; a veces, la manzana está conformada por el frente a una altura mayor a la unidad de edificabilidad y te quedaba esa disrupción.

O sea, si toda tu manzana, toda tu cuadra tiene, por ejemplo, 20 metros de altura y por plancheta hoy tiene 15 metros de altura, ¿por qué no podrías tomar la altura predominante de esa cuadra? Básicamente, es para eso, pero sería bueno estudiarlo en relación con las planchetas, como dicen, y vemos.

Sra. Bielli.- ¿La propuesta de que se saque la USAB 2 del enrase es tomada?

Sra. Gerente (Landazuri).- Sí, todo es tomado.

Sra. Neira.- Bueno, ya que van a tomar, vuelvo al uso de la palabra.

En términos generales, estoy de acuerdo con la propuesta de incorporar el USAB 2 al completamiento tipo A. Pero también los enrase saben que para las propuestas vecinales y para los polígonos que están en emergencia son una discusión, y ahí sí nos parece que se deberían dejar supeditados al plan de detalle.

Sr. Presidente (Alifracó).- Para el Artículo 79, tiene la palabra el diputado Barroetaveña.

Sr. Barroetaveña.- En el mismo sentido, uno de los temas centrales de este proyecto –y lo habíamos advertido– es la consecuencia que iba a tener el gobierno anterior en muchos barrios. Ello provocó la reacción de muchos barrios y el Jefe de Gobierno, en medio de la campaña, prometió retrotraer, modificar y demás.

Me parece que es uno de los temas que está haciendo el Ejecutivo, en términos de bajar esas alturas, pero propongo que en aquellos barrios en donde se está bajando la altura por esta demanda de los vecinos, si nosotros permitimos los enrase, vamos a seguir dándole vigencia al código viejo. Con lo cual, mi propuesta es que se prohíban los enrase en esos barrios. Entiendo que es un argumento “antimediana”, pero creo que entre los vecinos y las medianeras, hay que elegir a los vecinos. *(Aplausos)*.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Está bien, todo antes que una medianera.

Diputado Barroetaveña: le quiero aclarar una cosa importante. Respecto del enrase entendido en el CPU, el enrase entendido en CUR, nos queda a todos como que el enrase es el completamiento del de al lado y el fantasma de que eso puede generar un dominó; entonces, al de al lado y entonces al de al lado. Eso no puede pasar, es importante aclararlo; pero no quiere decir que no tengamos en cuenta este punto y lo analicemos.

Quiero aclarar lo siguiente. Uno enrasa para trasladar la preexistencia a la nueva norma y punto. No es un efecto dominó. Aclaro porque en ningún caso podría pasar que eso se proliferara en una manzana. “Me tomo el enrase” es lo que dicen a veces. Me refiero a la figura del enrase; te tomás de la preexistencia y sigue la norma general.

Sra. Thourte.- Sí, ¿pero ese segundo que enrasás, no pasa a ser la línea 0?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No, se tiene que retirar.

Sr. Barroetaveña.- Está bien, pero hay varios ejemplos en los barrios; vas a tener otro edificio al lado. El enrase te lo va a permitir.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No.

Sr. Barroetaveña.- Uno, por lo menos, sí.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No, uno no. Uno es el que zurce la diferencia. Punto.

Sr. Barroetaveña.- Bueno, ese. Hoy ese no está y va a estar. O sea, el código viejo va a seguir produciendo edificios.

Sra. Gerente (Landazuri).- Les voy a hacer un resumen rápido de los enrase.

Tenemos los enrase A, B, C y de esquina.

El enrase A no tiene que superar, entre dos edificios consolidados, más de 1.40; y puede haber entre los edificios de casi la misma altura no más de 3 parcelas, porque tiene la misma cantidad de pisos. Y podría enrasar el del medio no teniendo los dos laterales. Eso es el enrase A que no está permitido hoy en zonas bajas. Ese es el único que puede ser virtual, entre comillas, pero siempre queda entre dos edificios consolidados. Y especialmente, lleva la altura al resto de la cuadra, está como acotado a un ancho máximo de 26.

El enrase B se divide en B1 y B2; sí o sí el edificio consolidado B1 debe tener 2 edificios consolidados que superen la altura y deben ser inmediatos. Si no tenés el edificio inmediato, no podés enrasar ni tomar las dos alturas.

Respecto del enrase B2, entre un edificio de mayor altura y otro inexistente, se toma el de mayor altura y baja a tu norma pura. Por ende, tu lindero que no está consolidado va a tomar esa altura y ahí cortó; solamente enchapó la medianera.

El enrase B3 es lo mismo, pero para parcelas mayores a 26 metros. Y el enrase de esquina es el que pega la vuelta enchapando la medianera, pero ninguno hace efecto dominó.

Hay algo que pasó durante muchos años y eso es lo que tiene la connotación negativa en el tema del enrase, pero hay que cambiarlo. En realidad, más que con el CPU, sino con una interpretación de la 2930, se generaba un completamiento de tejido virtual. Eso no se realiza ya hace muchos años; como mínimo, seis años, que es desde que estoy en el área. Se dejó de hacer justamente por el efecto dominó, un poco entendiendo que iba hacia una normativa morfológica contemplando las alturas de las manzanas.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Hago esta aclaración porque muchas veces nos pasó que le pongan nombre “enrase” a algo que no lo es; incluso, nos pasaba a la mesa y no lo teníamos tan claro. Una idea buena sería cambiar el nombre, que sea “costura” y que no se llame más “enrase”; y que no traiga el peso del pasado.

Pero en todos los casos, quiero aclarar que es una figura que sirve para resolver norma general y preexistencia, y que plantea distintas tipologías. O sea, uno que no existe y otro que sí; que son todos los que enumeró “Adri”. Pero está estipulado y siempre el objetivo es que termine en esa parcela.

Sr. Barroetaveña.- Está bien, pero vas a tener un edificio nuevo de más altura y se lo estamos permitiendo con esta modificación.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Depende.

Sr. Barroetaveña.- Está bien, pero lo vas a tener. ¿Sí o no?

Sr. Secretario (García Resta).- No, ya lo dijo “Adri” hace dos minutos. Ante dos edificios de la misma cantidad de pisos en donde la diferencia es un metro, lo podrías completar, porque te da la misma cantidad de pisos, pero no tenés la figura que te cose el

tejido y no deja la medianera. Entonces, tenés uno un metro y medio más abajo que el otro. ¿Tenés un edificio nuevo? No.

Sra. Neira.- ¿Están de acuerdo con eliminar las USAB 2?

Por eso preguntaba, taxativamente, por qué lo excluyeron.

Sra. Gerente (Landazuri).- En realidad, lo tomamos por lo que te digo del estudio de planchetas. Teníamos muchos frentes que ya tenían mayor altura que la norma. Por ejemplo, si el 50 ó 60 por ciento de la manzana tenía una altura de 20 metros y tu norma te decía 15, ¿qué lógica tenía? Estábamos dentro de la figura de enrase, ¿por qué no poder aplicarlo? Tenemos muchos casos que incluso era meritorio aplicarlo, pero hoy en día está prohibido. Por eso lo incluimos. Ahora hay que hacer ese estudio para poder sacarlo, porque por ahí esa manzana no tiene que ser USAB2. Directamente tendría que ser USAM o de mayor altura, que vaya conforme al tejido existente. El razonamiento debería ser al revés. Si ustedes vieron esas planchetas y sobre la base de ese estudio determinaron que USAB2 pueda tener enrase, en realidad traigamos las planchetas y hagamos el estudio...

-Hablan varios a la vez.

Sra. Gerente (Landazuri). Hay algo que se arma por zona. Cuando se arman las planchetas tiene una lógica más global de pieza. No es que a una manzana le podés dar USAM y a la de al lado USAB2 sin ningún tipo de criterio, sino que agarra la pieza. Ahora bien, si justo es diferente dentro de un contexto bajo, tiene toda una cara alta, ¿por qué no podrías tomar la altura mayor para completar ese tejido?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Quiero hacer una aclaración. Creo que mañana vemos planchetas. Dos criterios: tenés una manzana preexistente, con ciertas consolidaciones de altura, y una plancheta que le da normativa a la manzana. Hay lugares, con la ciudad construida, donde esos criterios pueden chocar. Si uno mira la plancheta, hay un área anaranjada con una manzana amarilla. Y te preguntás por qué es amarilla. Nosotros pusimos todo anaranjado. ¿El criterio cuál fue? Si hay alguna preexistencia, que el enrase ajuste, pero preferimos que se mantenga USAB2 y no consolidar a la altura que ya existe.

Sra. Bielli.- Lo que pasa es que para ver esta particularidad, están aplicando enrase en USAB2.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Esa es la única particularidad. El resto...

Sra. Bielli.- No, porque hay un montón de manzanas que ahora van a ser USAB2 –que no venían de ser USAB2– y en donde va a existir la posibilidad de enrase. Muchas veces son manzanas de vecinos que piden que se baje la altura.

Sra. Gerente (Landazuri).- El enrase está acotado en un marco...

-Hablan varios a la vez.

Sr. Secretario (García Resta).- En función del reclamo, siempre va a ser mejor mantener USAB2 con posible enrase, que USAM.

Sra. Neira.- Siempre va a ser mejor que sea USAB2 que USAM. Pero no es lo que estamos discutiendo. Lo que estamos discutiendo es que necesitamos que sea USAB2 y que al mismo tiempo se diga que es sin enrase...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Está bien, pero...

Sra. Neira.- Esperá. Quiero decir esto para que nos entendamos.

Si entendemos que en esos barrios la construcción está colapsada, agotada y en emergencia, entonces el hecho de permitir el enrase hace que el mercado siga cargando los metros construidos –que deberían estar en otros lugares de la ciudad– por otra vía, llegando donde los servicios ya no dan para más.

Ese es el fundamento para pedir que en los barrios que están en emergencia no aplique. Pero además, como criterio general, me parece que lo que plantea la diputada Thourte –que también habíamos pedido nosotros– es que hagamos USAB2 porque parece un criterio súper razonable.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Ponete en la situación –no sé si son muchas o no– donde tenés USAB2 sin enrase, pero tenés preexistencias de USAM. Entiendo cuando te parás en el criterio de que no sea ninguno más, pero es discutible. O es mejor que se termine cosiendo porque ya existe, no es porque estamos planteando una manzana que es baja, que es USAB2 y que enrase.

Sra. Neira.- ¿Sabés por qué pasa esto, Álvaro? Porque la verdad es que tendríamos que estar trabajando manzana por manzana. Ahí no tendríamos esos problemas. No coincido con que no se puede hacer manzana por manzana...

Sr. Barroetaveña.- Además los propios vecinos, en los proyectos, identificaron 40 obras en poquitas manzanas, con lo cual en cada manzana vas a tener varias posibilidades de enrase. Entonces, vas a tener varios edificios más en una manzana, porque había varias obras con el código viejo.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Vas a tener obras en toda la ciudad. Pero vas a tener las que podés tener.

Sra. Bielli.- Lo que estamos diciendo es que estas obras no se puedan tener porque... Sobre todo para identificar. Quizás la discusión sería más saludable si pudiéramos saber cuántos de los USAB2 tienen hoy edificios que van a permitir enrase. ¿Cuántas manzanas?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En realidad sería cuántas parcelas...

Sra. Bielli.- ¿Cuántas manzanas con una parcela en donde hay una altura mayor a USAB2 que tiene la posibilidad de enrasar se van a contemplar? Son un montón. Quizás es mejor discutir sobre esos números. Porque si le vas a poner el énfasis a aquellas manzanas en donde...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Estoy de acuerdo con el criterio. Pero creo que es una sábana corta porque el costo va a ser la...

Sra. Neira.- Yo creo que la ciudad no es algo estático. Preservemos, porque algunos lugares de la ciudad están en emergencia. No hablamos de congelar ni de una ciudad estática donde nunca más se podrá modificar la norma. Pero hoy no se puede.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Me queda claro y creo que estamos discutiendo, no una generalidad, sino en el título de morfología. ¿Va a existir un edificio? Sí. ¿USAB2? Sí. ¿Va a tener enrase? Eso es lo que estamos discutiendo y no si habrá una obra nueva. Cuando nos focalizamos en eso es sano...

-Hablan varios a la vez.

Sr. Modarelli.- Algo que me genera duda es dónde está el beneficio. ¿En qué redundando el beneficio? ¿En que no va a haber medianera? ¿O genera otro tipo de beneficio? Porque, si no, parece que estamos discutiendo la medianera contra los vecinos. Creo que estaría bueno una explicación en términos más técnicos sobre por qué se incluye la USAB2 en este enrase, teniendo en cuenta que en determinada parcela o en una manzana hay varias parcelas que han superado la altura y nosotros necesitamos emparejar. ¿Cuál es el beneficio de emparejar? ¿Es de constructividad, es estético? ¿Cuál es el beneficio? Porque, si no, terminamos discutiendo el punto 2, del inciso 3 del código 4. ¿Cuál es el beneficio para que ustedes defiendan tan vehementemente eso?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Estamos discutiendo el artículo 3, del inciso 2. No nos podemos escapar de eso. Para mí es un proceso muy sano.

El Plan Urbano Ambiental, como norma preexistente al Código Urbanístico, sugiere el completamiento del tejido de la ciudad. El código de 2018 honra el Plan Urbano Ambiental generando un código de morfología y no de factores de ocupación o de indicadores que generaban disrupción en el tejido. Entonces creo que los beneficios se explican solo con esas dos leyes.

Si hay una manzana con todo USAB2, esto no te importa porque no necesitás ajustar preexistencia con nada. Lo que estamos discutiendo es que, cuando hay una preexistencia con otra, honrás el espíritu de ambas leyes o, como dice Matías, el reclamo es medio tramposo. Ninguno de los dos queremos estar de un lado o del otro. Creo que vale la pena – no sé si parcela por parcela– por lo menos que todos nos quedemos conformes de por qué sí o por qué no...

-La diputada Neira le muestra una imagen en su celular.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Pasamos de computadora a celular...

Sra. Neira.- Sí, vamos cada vez mejor. (*Risas*)

La parte anaranjada es USAM. Mirá qué pasaría si empiezan a enrasar...

-Hablan varios a la vez.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No vas a tener un edificio nuevo por esto.

-Hablan varios a la vez.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- ¡No, no, no!

El USAB2 lo vas a tener igual. Lo que pasa es que vas a tener un USAB 2, con una pieza que ajusta contra la media de la persistencia

Sra. Neira.- De todas formas, lo que estamos planteando es que Unión por la Patria y el radicalismo...

- Varios participantes hablan a la vez

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Pero no es eso lo que estamos discutiendo. O sea, el caso sería que tenés un USAB 2 y si ese USAB 2, antes de llegar al otro, lo completas o no.

Sra. Neira.- No, lo que estamos discutiendo es esto: si esta zona pasa a ser USAB 0, 1 o lo que sea, todo esto que está naranja es USAM, con lo cual todo eso quedaría factible de enrasar.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Pero no USAM, sino USAB 2 con...

Sra. Neira.- Sí, claro.

- Varios participantes hablan a la vez.

Sra. Bielli.- Me parece que el pedido es claro, por lo menos el de los bloques que estamos acá presentes. No quiero hablar por el resto de los bloques. Nuestro bloque no va a acompañar el enrase en USAB 2.

Sr. Presidente (Alifraco).- Quedaron claras las posiciones.

Sr. Modarelli.- Es que recién lo escuchaba hablar y me revoleó dos leyes por la cabeza y casi que parecía un hereje de la ley. Yo ya sé que hay dos leyes. Ahora, el desenlace de lo que eso generó, por lo menos en un conjunto grande de vecinos en varios barrios, no es positivo. Entonces, ¿qué es lo que prima?

Está bien defender el lugar en el que uno se para. Puede que uno se pare en esas dos leyes y no en lo que un buen conjunto de vecinos han trasladado como negativo. Por eso,

para mí, está bueno saber en dónde nos paramos en la discusión, porque si no, pareciera que estamos discutiendo mapas y alturas o que uno quiere desconocer una ley y otro, otra. Creo que el corazón de la discusión es distinto. Si las leyes hubieran conformado a los vecinos, no estaríamos discutiendo esta actualización o ajuste –o el nombre que le quieras poner– del CUR. Creo que pasa por ahí.

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

Sra. Ferrero.- Yo quería hablar del enrase en el B3).

Reitero lo mismo que dije en la en la intervención anterior, solo que lo traigo a este punto. Dice: “Parcela de más de veintiséis metros flanqueada por uno o dos linderos que supera la altura máxima de su unidad de edificabilidad: En parcelas de frente mayor veintiséis metros (26.00m), se podrá completar el tejido construyendo con la altura del edificio más alto de los linderos hasta el punto medio de la parcela, continuando a partir de este punto con la altura del edificio consolidado más bajo al cual se adosa o su unidad de edificabilidad, según corresponda”.

Creo que es importante volver al concepto del código actual y establecer un tope en el enrase.

Sra. Gerente (Landazuri).- Sí, yo igual quiero aclarar algo. Ese tope nunca se discutió en la modificación del Código. Eso se puso en los gráficos, no está en la parte escrita.

Sra. Ferrero.- Bueno, está bien. Pero nosotros, como creadores de las leyes, no podemos escribir una cosa y dibujar otra, porque después vienen todos los problemas y se judicializa. Entonces tenemos que unificar y si vamos a unificar, la posición que planteo es que tenga tope el enrase. Digo esto porque, por ejemplo, si la parcela tiene 50 metros, entonces enrasamos llevándonos cuatro unidades más.

No me voy a sumar a toda la discusión anterior que dieron, pero entiendo la posición del completamiento de tejido, del enrase y del criterio morfológico, pero tiene que tener un tope, porque si no, en una parcela de 40 metros ¿cuántos metros de enrase nos llevamos?

Sra. Gerente (Landazuri).- Tiene un tope que, por ejemplo...

Sra. Ferrero.- El punto medio de la parcela dice el B3).

Sra. Gerente (Landazuri).- Es el tope que nosotros, viéndolo desde la parte morfológica, consideramos que sería correcto.

Sra. Ferrero.- Bueno, nosotros no.

Sra. Gerente (Landazuri).- Además, viene también de cómo eran los anteriores códigos. Por ejemplo, el tope en una parcela mayor a 45 metros o que supere el 50 por ciento del frente de la cuadra donde se emplaza, no puede hacer completamiento de tejido. O sea, no hay que leerlo parcialmente, sino entender todo el artículo completo. Eso reduce las posibilidades al máximo.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Igual, tomamos el concepto de revisar topes, sobre todo.

Sra. Ferrero.- Perfecto.

Si nadie más tiene cosas para plantear sobre este punto, continúo con el siguiente artículo, que es el de las parcelas en esquina. Acá también planteo lo mismo.

Aparte, ahí también tenemos el problema de lo que está escrito y lo que está dibujado. Se habla de “frente lindero” y después, cuando vamos al dibujo, habla de “frente lindero” y “frente perpendicular”. Las parcelas, en principio, según el glosario, tienen un único frente. Uno dará sobre una cuadra y el otro dará sobre la otra. Por ejemplo, esta parcela da sobre Perú y sobre Hipólito Yrigoyen, pero no hay un frente lindero y un frente perpendicular, al menos no está en el glosario esa definición. Entonces, primero deberíamos establecer eso con claridad o dejarlo como está y sacar del dibujo esas apreciaciones, ya que tenemos en claro que no podemos dibujar una cosa y escribir otra dentro del mismo *corpus* normativo.

También hay que estipularle un tope al enrase de esquina, porque puede ser que el lindero esté en la mitad de una cuadra y cuando se enrasa se va llevando toda esa altura, pegando la vuelta. Esto generaría no solamente un deseable completamiento de esquina, sino un tremendo edificio que termina perjudicando a los del frente sobre la otra cuadra, que no es el del enrase original.

Sra. Gerente (Landazuri).- Quiero aclarar que no existe la definición en glosario de “frente lindero”, existen otras definiciones. De hecho, hay definición de “frente de parcela”, pero no de “frente lindero”. Acá lo aclaramos, justamente, para evitar esas malas interpretaciones. Frente lindero de la edificación existente, hay uno solo, por más que estés en una esquina.

Por otro lado, la palabra “perpendicular” es para aclarar y no nos parece bien sacarla, porque todo el mundo entiende qué es perpendicular. Tampoco nos parece lógico agregarlo al glosario, porque sabemos qué es algo perpendicular. Y en cuanto a lo que decís de cómo se deforma el enrase, en los casos de esquina también está estipulado que vos enrasás a la medianera existente. Si no tenés medianera existente, no te podés llevar la altura.

Sra. Ferrero.- Pero según este dibujo, si yo tengo estos más de veinte metros, enraso y me llevo todo para acá.

Sra. Gerente (Landazuri).- Exactamente, estás tapando la medianera. Inclusive baja y genera medianera para bajar en el ancho de 3 para no tomarte la altura con el edificio lindero derecho...

Sra. Ferrero.- Pero puede tener un tope, no hace falta enrasar hasta acá. Podés enrasar...

Sra. Gerente (Landazuri).- Es que tiene un tope. En las parcelas mayores a 26 metros, el tope es 8 metros. Ahora bien, si tu parcela de ese frente no es mayor a 26, es el ejemplo que está dibujado. De hecho, en este gráfico se puede ver la pieza de ajuste que enrasa y toma la normativa vigente en el lado derecho.

Y acá, en el siguiente gráfico, en el de 26, toma el tope de 8 metros cuando el frente el lindero a la medianera existente es mayor a 26.

Sra. Ferrero.- Pero acá, lo que estás planteando, es que el frente tiene un metraje por un frente, al que llamás frente lindero, y otro metraje por el otro frente, cuando en realidad la parcela tiene una única cantidad de metros de frente. Todo da al frente: lo que da por una calle y lo que da por la otra.

Sra. Gerente (Landazuri).- Sí, una cosa es frente de parcela y otra cosa es frente lindero. El concepto de frente lindero aparece solamente en este artículo para determinar cuál es el que toma el enrase. No existe en el glosario. Frente de parcela es cuando estás entre dos líneas... Pero ese es otro concepto que lo estamos mezclando acá para tomar una mala interpretación del artículo.

Sra. Ferrero.- No, no, no te preocupes, que no estamos mezclando nada. Yo voy a presentar una propuesta sobre este enrase en particular con tope.

Sr. Presidente (Alifracó).- Muy bien, diputada.
Pasamos al Artículo 81, Artículo 82.

Sra. Thourte.- En el Artículo 82, que habla de regulación de subsuelos, se agrega la frase: "...se podrá presentar propuestas superadoras ante el organismo competente". Queríamos preguntar a qué se refiere con "propuestas superadoras" y si no se podría explicitar mejor en el texto de la ley.

Sra. Gerente (Landazuri).- Sí, tuvimos muchos casos en cuanto a términos ambientales y a propuestas que mejoran la absorción en el centro libre de manzana, que no están contemplados en norma y son muy diversos, depende del estudio que lo presenta. Entonces, según los casos que vimos, inclusive era mejor la propuesta de ralentización de agua respecto de lo que era el suelo absorbente. Esto también lo vimos con hidráulica en muchas ocasiones. La idea es poder tomar esos casos de estudio de ese tipo de propuestas, pero es muy difícil esclarecerlo, porque son muy diversas.

Sra. Neira.- Tengo el mismo planteo que la diputada Thourte: me parece que está bien que se incorpore el riesgo hídrico, pero la verdad es que el suelo es o no absorbente. Dejar abierto a la interpretación la presentación de una propuesta, por lo menos debería tener algún tipo de descripción más acotada.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Ahí lo que podríamos hacer, Claudia, es agregar al Consejo. O sea, es difícil de limitar lo superador. Entonces, se podría agregar al Consejo para que miren los informes y los estudios, así son más ojos. Igual es una propuesta, te tomo el punto.

Sra. Neira. Sí, pero creo que debería tener algún tipo de precisión la definición de "propuesta superadora".

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Por eso decía, teniendo en cuenta que...

Sra. Neira.- “Propuestas superadoras” es muy amplio...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Es muy amplio. Por eso, mandarlo al Consejo quizás robustece el concepto.

Sr. Presidente (Alifracó).- El último artículo del título es el 83.
Tiene la palabra la diputada Michielotto.

Sra. Michielotto.- Me parece que ha sido una jornada muy intensa, donde se han propuesto muchas modificaciones. Creo que tenemos que seguir trabajando para llegar a un texto en cada uno de los artículos que venimos considerando.

En este sentido, quiero proponer pasar el Título 10, anexos 2 y 3, para mañana y agregar para el día viernes una reunión para analizar las plancheta una por una, justamente para ver el tema de los usos, analizar la mixtura de usos y de alguna manera tener como esta posibilidad para seguir discutiendo.

Quiero comprometer al secretario, que tan amablemente hoy nos ha acompañado con todo el equipo, para estar tanto mañana como el viernes para seguir discutiendo cada punto de este articulado, si les parece bien.

Sra. Neira.- Una consulta: ¿mañana vemos solamente el tema del Título 10 o empezamos con las planchetas?

Sra. Michielotto.- No, mañana empezamos con el Título 10 y los anexos, y dejaríamos para el día viernes las planchetas, como para separar y hacer un poco más clara la discusión.

Sra. Neira.- Perfecto.

Sra. Michielotto.- Nos tendríamos que poner de acuerdo en la hora del día viernes. ¿Mantenemos el horario de las 15 horas?

- Varias personas hablan a la vez.

Sra. Michielotto.- La reunión de mañana sí estaba convocada para las 15 horas. Mañana podemos pasar cuarto intermedio para el día viernes.

Sr. Presidente (Alifracó).- Entonces, más allá de la situación formal, estamos de acuerdo con la reunión del día viernes.

Quedó pendiente la participación de algunos vecinos para hacer uso de la palabra.

Vecinos (Continuación)

Sr. Miguel Ángel Peñaloza

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra el señor Miguel Ángel Peñaloza.

Sr. Peñaloza.- Buenas tardes.

Quiero agradecerles a los presentes y a los diputados este tiempo que nos van a brindar. La verdad es que muy pocas veces vecinos de la zona sur, y particularmente de Pompeya, tenemos esta posibilidad, sobre todo porque lamentablemente no hemos podido articular ni con la Junta Comunal ni con el Consejo Consultivo la discusión de esta modificación ni esta implementación del CUR.

Simplemente quiero reseñar algo particular de mi zona. Mi barrio es un barrio preexistente de 1880. Hay algunas instituciones como el Club Franja de Oro –que deben conocerlo–, que tiene también más de setenta años o el Club Riachuelo, que tiene como 80, y en este polígono, que es Sáenz, Alcorta, Iguazú y Riachuelo, hay más de cinco instituciones que todavía siguen conteniendo a jóvenes, a niños y a vecinos.

En el año 1978, en esta zona se instalaron dos grandes empresas de logística: Quilmes y Pepsico-Coca Cola, Baesa-Femsa, respectivamente. Hoy, no discutimos esta situación, porque convivimos con la realidad: Coca-Cola se adecuó a respetar la Ley de tránsito pesado. Es complicado, porque salen del barrio camiones de 42 toneladas.

Esta situación generó en el año 2013, y aprobado por unanimidad de esta Legislatura, la implementación de la Ley 3059, que lamentablemente no se está respetando ni tampoco está contemplada en esta discusión, porque uno de sus artículos dice que el COPUA debería discutir y aprobar la instalación de nuevos depósitos, porque la zona está colapsada de empresas de logística. En no más de 30.000 metros cuadrados hay más de 30 empresas de logística que, en realidad, tampoco tienen las dimensiones para hacer la carga dentro de sus respectivos depósitos y lo hacen en la vía pública. Como consecuencia, uno de los problemas que tiene esta zona de Pompeya es que no hay transporte público y hay un problema grave de equipamiento.

Además, en el 2013, la Ley 3059 pide específica y expresamente que se discuta la situación de estas instalaciones que se están realizando en la zona.

Recientemente hemos tenido que recurrir a este cuerpo para pedir la aprobación del proyecto de ley 2128, que es una iniciativa legislativa vecinal. ¿Saben lo que pedimos? No solicitamos un centro de convenciones, sino un centro de salud, porque el más cercano está a 15 cuadras del Barrio Espora de Pompeya. Y más cercano, en la 21.24 el CESAC 35 está colapsado. Es un complejo habitacional en el que ya hay, más o menos, 50 mil habitantes, con falta de equipamiento.

Yo me recibí en el Plumerillo. Hay dos escuelas públicas medias en Pompeya: El Plumerillo y Homero Manzi. No hay escuelas terciarias, no hay centros universitarios. Yo estudié en la Tecnológica. No hay lugares anexos de la Universidad en el barrio. ¿Por qué no tenemos derecho a acceder también a esos claustros, como he accedido yo porque trabajé de chico y accedí? Y ¿por qué tenemos falta de acceso al equipamiento?

Queremos ser parte de una situación integral de la Ciudad de Buenos Aires. No queremos seguir siendo convidados de piedra. Queremos que tengan en cuenta la participación vecinal y las iniciativas vecinales con mucho esfuerzo.

Yo estoy aquí con un problema de un cuadro de salud grave. Sin embargo, estoy presente porque creo en ustedes, confío en ustedes. Confío en que van a tener en cuenta estas iniciativas, en que no van a esperar que nuestros vecinos se sigan yendo o que sus hijos se sigan yendo de este barrio, porque esto no es un parque industrial ni es un gran complejo de

logística. Acá hay vecinos que viven, mueren y padecen todos los días. Les pedimos solidaridad, por favor.

Gracias. (*Aplausos*).

Sra. Magdalena Eggers

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Magdalena Eggers.

Sra. Eggers.- Buenas tardes, soy arquitecta especialista en normativa para construir en la Ciudad de Buenos Aires.

Bueno, no voy a hablar de que la ciudad necesita un plan, no hecho por desarrolladores, sino por urbanistas que tenemos, y muy buenos, porque eso ya se repitió hasta el cansancio.

Me llama la atención tanto apuro para aprobar esto, cuando el mismo Consejo Profesional de Arquitectura –el CPAU– sugirió que se traten únicamente los barrios que están en emergencia, que se aprueben esas planchetas y que el resto se discuta con tiempo y con profesionalidad.

Entonces estamos discutiendo algo a los “apurones”, cuando no se no se está ni siquiera consultando los especialistas. Yo creo que eso es fundamental porque además permitiría que se diera de baja el DNU. El DNU es un decreto que perjudica muchísimo a la gente que está trabajando y, si se pudiera levantar porque se resolvió el tema de los barrios en emergencia, estaríamos contentos todos: los vecinos, los desarrolladores, los legisladores, etcétera.

Me gustaría que me escucharan.

Hoy se discutían los títulos VI y X. Del Título X no voy a hablar porque es bochornoso. O sea, no quiero sumar a agrandar la vara para los negocios porque sabemos que todas las propuestas para los terrenos de más de 2500 metros coinciden exactamente con los proyectos que tienen amparos hechos por los vecinos y coinciden, justamente, para legalizarlos. También multiplicaría toda la capacidad constructiva de la zona norte. Además, contraviene el Plan Urbano Ambiental.

Entonces yo voy a hablar del Título VI, nada más. En relación con el Título VI yo traje unos gráficos para que veamos. O sea, no es que están reduciendo el 2 por ciento la capacidad constructiva de la ciudad, como dijeron hace un rato. Porque el negocio es: “bueno, está bien, achicamos las líneas de frente interno, pero les damos más altura”. Pero no es solamente el dos por ciento; es porque suman enrase, es porque suman la compensación de línea de frente interno y con eso es mucho más que lo que se puede construir ahora, lo que pretenden ahora con el código.

Me gustaría que me escucharan.

Sr. Presidente (Alifracó).- La estamos escuchando.

Sra. Eggers.- No, es que estoy hablando para ustedes, entonces me gustaría que me escucharan.

Bueno. Esto es USAB 2. USAB 2 aumentan la capacidad constructiva. Esto es USAB 1, aumentan un piso. El USAB cero –que es el que pasaría a ser el actual USAB 1– se reduce en un 30 por ciento. O sea, el 100 por ciento de la superficie de lo que hoy es USAB 1 –yo hice el estudio, por eso lo estoy diciendo, no estoy hablando porque sí, no estoy hablando de un 2 por ciento que no se sabe de dónde surge–, y que pasaría a ser USAB cero, se reduce al 70 por ciento. O sea que, encima, estamos con menos cantidad de edificios bajos.

Todos estamos de acuerdo con que la línea de frente interno se va a respetar. Pero las alturas también se tienen que respetar, porque estamos hablando del barrio de casas bajas. Bueno, yo acá analicé en Autocad –para poder mensurarlo– las diferencias que hay y por eso se los digo. Esto es Parque Chas. Solo un demente pudo haber diseñado esta altura posible en este barrio de casas bajas. Gracias a la herramienta maravillosa Ciudad 3 D, cualquier vecino se puede enterar de lo horroroso que es. Y con el enrase D3 ahora no tiene límite. Esto que está en verde es lo que ahora se puede hacer, que es un límite ocho metros cuando, si se autoriza el D3 sin límite, como está escrito en el proyecto que se presentó, se puede hacer enrasar toda la cuadra. Por eso me parece fundamental que eso tampoco se autorice.

También es importante lo que mencionaba la diputada Ferrero acerca de los 13 metros, porque si yo tengo 45 metros, y los dos tercios los ocupo con un enrase, es una brutalidad. Los 13 metros surgen porque había 10 metros, 20 y 26; y de los 20, eran dos tercios. Por eso se estableció que fuera de no más de 13 metros para no invadir tanto el pulmón de manzana.

Bueno, nada más quería hacer estos comentarios, obviamente antes de que empezaran a discutirlos. Pero, por lo menos, les agradezco que me los hayan dejado expresar ahora. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Muchas gracias.

Corresponde que haga uso de la palabra la señora María Emilia Pezzati.

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra el señor Juan Ángel Borasi.

- El vecino no se hace presente.

Sra. Elisabet Mosconi

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Elisabet Mosconi.

Sra. Mosconi.- Hola buenas tardes.

Bueno, muchas gracias por quedarse hasta este momento.

Bueno, yo soy vecina de la Comuna 5, participantes de Cultura Abasto y de Patrimonio Almagro Boedo y también formamos parte de la Interbarrial, por supuesto, junto a “Basta de Torres” de Almagro y Boedo. Como verán, los vecinos estamos muy organizados.

Vengo a solicitar que se incorpore al actual proyecto de modificación del Código Urbanístico el Expediente 2566 del 2024, donde proponemos la ampliación del Área de Protección Histórica “Abasto”.

Esta es la tercera vez que presentamos este proyecto. Hago la aclaración que como integrante de estas organizaciones estuvimos en las reuniones del Ejecutivo, pero esta propuesta no fue incorporada a la presentación.

¿Por qué lo presentamos nuevamente? Bueno porque consideramos insuficiente la propuesta que incluyó el Ejecutivo sobre el entorno del Abasto. Eso no es el barrio, es solo un entorno, lo que rodea el Mercado de Abasto, hoy shopping, no es el paisaje cultural urbano del Abasto.

Nos sorprende esta presentación tan escueta porque justamente el Gobierno de la Ciudad estuvo realizando el ciclo Abasto Barrio Cultural durante más de tres años. Allí también fuimos convocados como enlace con las organizaciones barriales, pero que no llegó a ninguna propuesta de una verdadera protección de la identidad barrial. Es más, durante este ciclo se realizaron charlas y encuentros en el patio Salguero. O sea que hasta esa calle Salguero llegó el Abasto. Se reconocieron comercios centenarios como la Casa de las Aceitunas, El Banderín, la zapatería Correa en cuanto a su actividad, pero no en cuanto a su conjunto, y no en cuanto a un barrio.

Es un barrio con mucha identidad porteña, todos lo sabemos, ha ido cambiando. Y eso mismo forma parte de la identidad del barrio, pero sigue siendo el Abasto con sus calles con adoquines, que defendemos, y sus casonas centenarias. Es por eso que nosotros hablamos de paisaje. Un paisaje cultural urbano

Si no defendemos este proyecto en el Abasto, nos vamos a quedar sin sol. Ustedes saben que quedan casas que están construidas con una mezcla de barro y esas casas necesitan sol.

Ya existen edificios que han sido perjudicados por no tener ese sol. Por supuesto, tampoco hay relevamiento de este tipo de casas.

Pero además, esto es lo nuevo y hoy lo mandamos a la Comisión de Planeamiento, este proyecto tiene un informe realizado por las arquitectas integrantes de la cátedra Unesco de Paisajes Culturales y Patrimonio, que junto a la Universidad del Centro de la Provincia de Buenos Aires y la Universidad del País Vasco, están desarrollando una investigación académica con la implementación del Protocolo de Valoración y Protección al Patrimonio Residencial del Siglo XX de este barrio. Son dos proyectos que se desarrollan desde el año 2023.

Además, ambos estudios fueron concedidos a través de la convocatoria del Programa del Mecenazgo del Ministerio de Cultura de esta Ciudad, que entre otros considerandos menciona que creemos que es necesario avanzar y dar respuesta a una problemática mayor de nuestros centros urbanos, que no solo contemplen la protección material de nuestra memoria arquitectónica, sino también que contribuya a preservar la calidad de vida de nuestra población y el equilibrio ambiental de la célula madre de nuestras ciudades que son los barrios. Está el informe, lo hemos presentado y lo hemos incluido como parte del proyecto en la Comisión de Planeamiento.

Pero, además, y ahora en consideración a la Comuna 5, con sus dos barrios, pero con zonas también muy diferenciadas unas de otras y que los vecinos y vecinas conocemos muy bien, es que desde Patrimonio Almagro-Boedo presentamos un informe en el que incluimos temas como densidad poblacional, cantidad, calidad de espacios verdes, patrimonio

arquitectónico, urbano, cultural y el derecho al sol. Sí, lo incorporamos, porque el sol en las grandes ciudades está fuertemente relacionado con esa sostenibilidad energética, cuestión que nombra el CUR, pero que no trae soluciones más bien inconvenientes.

A la hora de proponer mejoras en el CUR, las proyecciones de sombras de los edificios sobre el espacio urbano o construcciones linderas deberían ser tenidas en cuenta, estudiándose la altura máxima permitida en función de la orientación de la cuadra sobre la que se pretende edificar dentro de cada manzana y el ancho del espacio urbano.

Por eso consideramos que debería exigirse el cumplimiento de asoleamiento mínimo sobre construcciones linderas, sobre el espacio urbano y sobre las escasas plazas de la comuna. Las plazas Almagro y Boedo ya casi no tienen sol.

Ya termino. Respecto de los pasajes la Comuna 5 se caracteriza por la gran cantidad de pasajes que posee de altura baja y varios de ellos con calles adoquinadas.

El ancho de la vereda, calle-vereda, de muchos de ellos es mínimo; con lo cual, en varios casos cualquiera de las unidades de sustentabilidad determinadas en el Código resultan inadecuadas.

Para ello proponemos incluir una unidad de sustentabilidad que denominamos USAB X, cuya altura máxima es de 6 metros. Es decir, tan solo planta baja y primer piso.

Párrafo aparte, es la lista que nos pasaron de edificios a catalogar. En Comuna 5 nos pasaron solo 400 inmuebles, pero los vecinos y las vecinas ya estamos relevando cerca de 1.500, porque la comuna tiene mucha identidad.

Pero, además, y acá ya termino, cuando hicimos una búsqueda de estos edificios en la página del Gobierno de CABA, comprobamos que muchos de ellos están desestimados por el CAP, cuerdas enteras desestimadas por el CAP en Almagro, con esquinas incluidas una al lado de la otra claramente con la intención de hacer tabula rasa en muchas cuerdas para la construcción de edificios.

Nada más, hay mucho más para decir. El informe, seguramente, lo vamos a mandar a la comisión.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Paola Griselda Romero.

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra el señor Héctor René Guanco.

- El vecino no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Sofía González.

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Mónica Molgora.

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra el señor César García Baltar.

- El vecino no se hace presente.

Sra. Mónica Molgora

Sr. Presidente (Alifracó).- Perdón, la señora Mónica Molgora se encuentra presente. Por lo tanto, corresponde que haga uso de la palabra.

Sra. Molgora.- Buenas tardes, voy a ser breve porque todos nos queremos ir.

Soy del barrio de Constitución, vengo en representación de vecinos de Constitución. No voy a contar lo que pasa en el barrio, porque ya todos lo conocemos.

Lo único que voy a pedir, por favor, es que nos incluyan en un desarrollo prioritario que es lo que necesita nuestro barrio.

Eliminar usos que no son de acuerdo a viviendas, como albergues transitorios, metaleras y papeleras que logramos cerrar 19, pero todavía están trabajando a escondidas.

Hay un punto muy especial en esos usos que dice que se pueden vender metales y piedras preciosas, bajo ese punto se habilitaron metaleras de Constitución. Parece una ridiculez, pero en un punto nos embromó bastante la vida. Hay que sacarlo.

Otra de las cosas que necesitamos es que, por favor, sea un desarrollo integral, con los vecinos adentro y opinando sobre lo que van a lograr hacer en los cambios.

En este momento no tenemos un CeSAC de salud, que por ley nos corresponde; lo más cerca que tenemos es el Hospital Ramos Mejía o el Argerich, en un barrio tan populoso como es el nuestro, porque no contemos las casas bajas, contemos que estamos llenos de pensiones y de hoteles, con gente hacinada que vive ahí.

Es poco lo que vamos a pedir. Tenemos hasta un sueño imposible de cumplir de contar, en algún momento, con un Poli Deportivo para niños, jóvenes y adultos. Hoy no tenemos un lugar para ir a caminar en nuestro barrio, ni hacer gimnasia; las plazas están tomadas, así que es imposible ir.

Muchas gracias por escucharme. (*Aplausos*).

Finalización

Sr. Presidente (Alifracó).- Como se agotó la lista de oradores y terminamos con el temario del día damos por finalizada la sesión.

- Es la hora 19 y 01.

DIRECCIÓN GENERAL DE TAQUÍGRAFOS
Revisores:

Roberto Lema Constantín

Martín Silberstein

Jefe Departamento de Revisión

Revisor