

Comisión de Planeamiento Urbano

20 de agosto de 2024

Versión Taquigráfica

Dirección General de Taquígrafos

S U M A R I O

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO	5
Iniciación	5
Registro de vecinos	5
Sra. Sandra Barbonetti	5
Sra. Isabel D'Amico	6
Sr. Ariel Rota	7
Sr. Jonatan Baldiviezo	8
Sra. Myriam Godoy Arroyo	9
Sra. Marcela Giménez	10
Sra. Martina Miravalles	12
Sra. María Pía Almeida Bou	13
Sra. Laura Nowydwor	14
Sra. Alejandra Crespo	15
Sra. Mónica Liliana Hernanz	16
Sra. Gabriela Zimerman	17
Sra. Marcela Romano	18
Sra. María Abecian	19
Sr. Fabián Hernández	20
Sra. María Cristina Geminazzi	21
Sr. Santiago Bermejo	22
Sr. Matías German Garbino	22
Sr. Alejandro Lacreu	23
Sra. Ana Bas	25

Exposición de funcionarios	26
Secretario de Planeamiento Urbano, señor Álvaro García Resta	26
Manifestaciones de diputados	32
Sra. Claudia Neira	32
Sra. María Bielli	35
Sr. Matías Barroetaveña	42
Sr. Juan Del Gaiso	48
Sr. Juan Manuel Valdés	50
Sra. Cele Fierro	54
Sra. Paola Michielotto	56
Finalización	56

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

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

Iniciación

Sr. Presidente (Alifracó).- Buenas tardes.

Damos comienzo a la reunión de la Comisión de Planeamiento Urbano. Esta reunión tendrá carácter informativo. En ese sentido, contamos con la presencia de los miembros Poder Ejecutivo.

Se encuentran presentes, los diputados Matías Barroetaveña, María Cecilia Ferrero, Alejandro Grillo, Francisco Loupias, María Sol Méndez, Claudia Neira, Ignacio Parera, Leonardo Saifert, Guillermo Suárez, Manuela Thourte, Gimena Villafruela, la vicepresidenta de la comisión, Paola Michielotto, la vicepresidenta segunda de la Comisión María Bielli y quien les habla, Edgardo Alifracó.

Daremos tratamiento al Expediente 2120-J-2024, acerca de la modificación del Código Urbano, Ley 6099. A los efectos de brindar esta información se encuentra presente el señor Álvaro García Resta, secretario de Desarrollo Urbano de la ciudad; la señora Karina Burijson, secretaria de Gestión Urbana, junto con sus asesores; el director de Planificación Urbana, Luis Cabillón y el director de Antropología Urbana, Aníbal Del Olmo.

A continuación, para dar cumplimiento a lo establecido en artículo 147 del Reglamento Interno de la Casa, en la primera media hora de esta reunión, se le dará la palabra a los vecinos que se han inscripto previamente.

Registro de vecinos

[Sra. Sandra Barbonetti](#)

Sr. Presidente (Alifracó).- En primer lugar, tiene la palabra la señora Sandra Barbonetti, DNI 18.262.763.

Sra. Barbonetti.- Buenas tardes a todos y a todas.

Muchas gracias por permitirme hacer uso de la palabra. Para nosotros, las vecinas y vecinos de los barrios, es muy importante estar acá y ser escuchados.

Hemos tenido algunas reuniones con la secretaría de Desarrollo Urbano y con varios de los funcionarios que están aquí. Hemos trabajado muchísimo porque la mayoría no somos técnicos, algunos sí, pero no todos.

En aquellas reuniones siempre intentamos informales qué nos sucede como vecinas y como vecinos y cómo se fue deteriorando nuestra calidad de vida con las construcciones

y con la alta constructividad que hay en los barrios. Es una discusión que se viene dando hace rato. Para nosotros es muy importante que se nos escuche. Hemos trabajado mucho. Hemos presentado nuestra propuesta a través de proyectos de ley. Particularmente, Villa del Parque, barrio al que pertenezco, tiene un proyecto de ley que fue presentado a través de la legisladora Claudia Neira. Allí hicimos una serie de pedidos que no fueron contemplados del todo, salvo parcialmente, en ese proceso que presentó el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Estamos aquí porque queremos escuchar el informe que van a presentar. Estamos muy al tanto de todo. Realmente, hemos dedicado mucho tiempo a analizar este proyecto de ajuste. Creemos que hacen falta muchas cosas que no están contempladas. Gran cantidad de los pedidos de las vecinas y los vecinos no fueron tenidos en cuenta, por ejemplo, la participación de las comunas. Eso es muy importante. Hay mucha gente que ha quedado afuera. La participación ciudadana es relevante tanto para las comunas como para los barrios en particular. Así que, esperamos volver a tener las reuniones con Desarrollo Urbano para seguir colaborando e intercambiando nuestro parecer acerca de todo lo que viene planteándose en este proyecto de ley.

Muchas gracias.

Sr. Presidente (Alifracó).- Muchas gracias.

Aprovecho para mencionar la presencia de los diputados Facundo Del Gaiso, Pablo Donati, Victoria Freire, Andrés La Blunda, Cele Fierro, María Inés Parry, Aldana Crucitta y Matías Lamens.

[Sra. Isabel D'Amico](#)

Sr. Presidente (Alifracó).- A continuación, tiene la palabra la señora Isabel D'Amico DNI 14.123. 348.

Sra. D'Amico.- Buenas tardes.

Mi nombre es Isabel D'Amico, pertenezco a la Asociación Civil Amigos de la Estación Coghlan y a la Interbarrial donde nos aportamos mutuamente un montón de investigaciones y de trabajo de todos los barrios que estamos padeciendo el Código Urbanístico de 2018; y creo que, lamentablemente, seguiremos padeciendo este nuevo proyecto porque lo veo tramposo por la cantidad de excepciones que tiene y, en realidad, no considera aspectos importantes para los barrios que lamentablemente ya venimos padeciendo.

Soy una sobreviviente de Roccatagliata; viví más de seis o siete años con los ruidos enfrente de mi casa. O sea que puedo hablar perfectamente del tema.

Sé que los proyectos que se tienen pensados son enormes y, lamentablemente, afectarán la calidad de vida. Pero como soy positiva, quiero expresarles lo que queremos los barrios: queremos un código urbanístico para una ciudad más saludable; acceso a la vivienda digna para los barrios populares y, especialmente, para los jóvenes que vuelven a la casa de sus padres, porque no tienen alternativa; mejor relación entre la ciudad y la naturaleza; servicios ecosistémicos; vegetación de manera consciente en el territorio y en el

proyecto; estrategias verdes y azules; preservar nuestra tierras públicas y nuestra Rivera; y, redefinir la relación entre lo urbano y la naturaleza.

En realidad lo que le pedimos, de una vez por todas, es que a los ciudadanos que sí vivimos en la CABA nos faciliten una ciudad más bella y mucho más feliz.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifraco).- Muchas gracias.

Sr. Ariel Rota

Sr. Presidente (Alifraco).- A continuación el señor Ariel Rota, DNI 23.299. 267.

Sr. Rota.- Buenas tardes.

En primer lugar, gracias por dejar que los vecinos nos expresemos acá.

Soy vecino del barrio Flores Norte o, mejor dicho, de lo que queda de Flores Norte porque el Código Urbano de 2018 terminó por destruir nuestro barrio. Cualquiera puede ir a pasear por allí y ver que hoy se convirtió en un polo textil. Estamos repletos de residuos de telas, contaminación por químicos, por gases y por camiones que hacen la logística en nuestro barrio, aunque no pueden circular camiones de carga pesada; sin embargo, lo hacen a la vista de todos. Durante la campaña se decía que teníamos el 80 por ciento de la ciudad videovigilada, pero todos los días tenemos camiones portacontenedores y no los ve nadie. ¿Cómo es esto? El Código en lugar de mejorar nuestra calidad de vida, la ha empeorado.

La casa de Alfonsina Storni, que fue demolida, estaba allí y hoy es un depósito de telas que no debería estar ahí. Todos sabemos que el Código actual es malo. Por eso estamos acá: para cambiar un código que es malo. Este Código en los años que lleva vigente destruyó nuestro barrio. Este código nuevo, por lo que pude ver, no contempla nada de lo que planteamos los vecinos. Es un código –como dijo la vecina– que tiene cosas ambiguas, zonas grises; no se determina quién va a decidir, pero ya sabemos cómo termina. Esto ya lo hemos vivido con el Código de 2018.

Entonces, nosotros creemos que este código, esta reforma, no va a ser para bien de los vecinos, sino que va a empeorar aún más la calidad de vida. Ante este reclamo me pregunto: ¿para qué hacemos esto?

Por otro lado, somos padecedores de todo esto que ha pasado en estos años, sobre todo, incrementado durante la pandemia donde se veía que la actividad textil seguía mientras nosotros no podíamos salir a ningún lado; mientras seguían descargando telas los camiones contenedores y nadie los paraba; mientras seguían las construcciones y nadie las paraba y seguían demoliendo y nadie los paraba, presentamos un proyecto urbanístico en diciembre para declarar la zona de Flores, Flores Norte, Floresta y ahora Villa Santa Rita –que es un nuevo barrio que está siendo destruido por esta mafia– como zona de emergencia urbanística, para que se pueda tratar de manera más cercana, y no hacer un cambio global del código, porque sabemos que va a llevar años. Cuando ese código se termine de implementar, Flores ya no va a existir.

Les pedimos un poco de coherencia –porque no la han tenido hasta ahora– para terminar con esta locura.

Nada más. Gracias. (*Aplausos*).

Sr. Jonatan Baldiviezo

Sr. Presidente (Alifraco).- Tiene la palabra el señor Jonatan Baldiviezo, DNI 30.150.327.

Sr. Baldiviezo.- Buenas tardes.

Vengo en representación del Observatorio del Derecho a la Ciudad y del movimiento La Ciudad Somos Quienes la Habitamos.

En primer lugar, estamos muy preocupados por el tratamiento poco democrático que ha tenido este código. A diferencia de lo que sucedió en el año 2018, en ninguna instancia participativa de la comuna –los barrios y la ciudadanía en general– se ha tenido la oportunidad de discutir el borrador de este código. Las convocatorias al Foro Participativo Permanente se hicieron sin tener el contenido que llegó ahora a la Comisión de Planeamiento de la Legislatura.

Por otra parte, cuando leemos el proyecto no encontramos ningún documento que analice el diagnóstico en que se basa la propuesta. No tenemos las conclusiones o los resultados del monitoreo que se tendrían que haber realizado desde hace seis años; es decir, desde que se aprobó el Código Urbanístico de 2018. Por eso, estamos discutiendo una propuesta que no tiene ningún tipo de antecedente real documentado o escrito con el que nosotros podamos discutir realmente sus fundamentos.

Respecto de la cuestión de fondo de la propuesta del Gobierno, hay tres aspectos generales gravísimos relacionados con lo que se propone en este código. En primer lugar, la preocupación del Poder Ejecutivo por garantizar la rentabilidad de las corporaciones inmobiliarias. La desigualdad entre el norte y el sur es entendida por el Ejecutivo como la desigualdad en la rentabilidad entre las corporaciones, por lo que construyen en el sur y en el norte. Por eso traen una nueva herramienta urbanística, que es la Capacidad Constructiva Adicional. Así, los metros cuadrados que se construyan en el sur se van a poder utilizar para construir torres en el norte que, llamativamente, van a estar ubicadas en las áreas de riesgo hídrico de la Ciudad de Buenos Aires.

La segunda cuestión perniciosa es la cantidad de excepciones y flexibilizaciones que la Legislatura va a autorizar para que el Poder Ejecutivo pueda gobernar a través de excepciones. Hablamos de la flexibilización de los usos de las urbanizaciones parque, que pone en peligro todos los espacios verdes de la ciudad. Hablamos de cómo se liberan las alturas en las parcelas de más de 1.500 metros cuadrados y de cómo se flexibiliza el enraque del tejido –incluso, en los barrios de casas bajas– y de cómo se habilita la compensación volumétrica, también, sin ningún tipo de límite. Estas herramientas van a permitir que, al igual que se hizo en Vicente López, se gobierne a través de excepciones y lo que se termine votando como un código de normativa general termine siendo, en la realidad, una acumulación de excepciones por parte del Poder Ejecutivo.

La tercera situación alarmante está relacionada con el objetivo que debería tener este código, que es la protección de la identidad de los barrios. Esta identidad de los barrios, por más que se apruebe este código con la baja de altura en algunos sectores, no va a terminar de proteger a los barrios porque la emergencia se prolonga al establecer que el código se va a aplicar recién a los procedimientos o a los permisos que se presenten luego de que se apruebe el código. Actualmente, hay decenas de miles de proyectos que están en trámite y otros tantos que se aprobaron. Una vez que se apruebe el código, va a persistir la construcción de edificios en aquellos barrios que queremos proteger.

Por otra parte, están las cuestiones que este código no trata –que hace muchísimo tiempo venimos diciendo– que es necesario empezar a discutir en la ciudad. El Plan Urbano Ambiental no solamente establece que el Código Urbanístico tiene que regular la construcción de las parcelas privadas, sino también que debe haber una correspondencia entre lo que se construye y la infraestructura de servicios públicos para que los barrios no colapsen. La mayoría de los barrios

porteños están colapsados y este código no trae ningún tipo de herramienta preventiva o reparatoria para ver qué hacemos en los barrios. Seguimos aumentando la capacidad constructiva sin que interese la calidad de vida de los porteños y las porteñas. (*Aplausos*).

Otra de las cuestiones está relacionada con la regulación del Espacio Público, que también es un mandato de Plan Urbano Ambiental. Este código no regula el espacio público. Hay una promesa de campaña incumplida, que era la regulación de la saturación de los usos. La mixtura de usos se puede discutir y la podemos internalizar en la ciudad, pero tiene que haber una regulación de su intensidad. No puede ser que la mixtura de usos se realice sin ningún tipo de limitaciones y que solamente sirva para seguir privatizando espacio público y para generar problemas de convivencia. Esa promesa de regular la saturación de uso no se encuentra en este código urbanístico.

Por otra parte, no hay un plan –que venimos solicitando desde hace mucho tiempo– sobre infraestructura verde, es decir, las regulaciones que podemos hacer para que la Ciudad de Buenos Aires no siga perdiendo esos espacios. De acuerdo con lo que este código también propone, vemos lo que va a pasar en el Parque de la Ciudad, donde siguen quitando decenas de hectáreas. Necesitamos que el código empiece a regular la cuestión de los espacios verdes y necesitamos implementar herramientas.

En 2018 hubo una gran discusión en la que se señalaba al código como un negocio: un código que solamente incentivaba los negocios inmobiliarios y que no traía ningún tipo de solución para la emergencia habitacional. Y a partir de ese momento surgieron dos leyes paralelas: la de captación de plusvalía y la de viviendas promocionales. La Ley de viviendas promocionales fue totalmente inexistente en su aplicación durante estos seis años. Respecto de la ley de captación de plusvalía, por la que el Gobierno se quedaba con un porcentaje del dinero del incremento de la capacidad de construcción, durante la campaña Rodríguez Larreta se eliminó el impuesto en un 80 por ciento. Esto quiere decir que las dos herramientas que venían a compensar al código de los negocios, prácticamente no tuvieron ningún efecto en la realidad.

Exigimos que este código empiece a tener, también, una perspectiva para mitigar la grave emergencia y crisis habitacional que tiene la Ciudad de Buenos Aires. No puede ser que la Ciudad de Buenos Aires no tenga un programa de viviendas sociales o de alquiler social. No puede ser que se sigan paralizando las urbanizaciones en los barrios populares. Creemos que es la oportunidad para no solamente pensar cómo garantizar la rentabilidad de las corporaciones inmobiliarias, sino también cómo garantizamos que la gran cantidad de población de la ciudad porteña que no puede acceder a una vivienda, pueda empezar a hacerlo. El código urbanístico tiene que ser una herramienta para lograrlo.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sra. Myriam Godoy Arroyo

Sr. Presidente (Alifracó).- A continuación, tiene la palabra la señora Myriam Godoy Arroyo, DNI 14.195.386.

Tengamos en cuenta que quizás podamos extendernos un poco más allá de la media hora porque la idea es que hable la mayor cantidad posible de vecinos. Más allá de aclarar que esta es la primera reunión de la comisión y que va a seguir habiendo reuniones de diputados, en el caso de que se obtenga una votación favorable en primera lectura, también va a haber una audiencia pública en la que todo el mundo va a tener los cinco minutos que le corresponden. Por eso, les pido por favor que se vayan acotando.

Para que vaya preparándose, voy a nombrar a la siguiente persona que va a hablar, que es el señor César García Baltar.

Señora Godoy Arroyo, la escuchamos.

Sra. Godoy Arroyo.- Buenas tardes.

Soy Miriam Godoy, vecina de Almagro y también integrante del Observatorio del Derecho a la Ciudad.

En 2017 pedimos una plaza. Habíamos ganado a través de BA Elige, pero no la pudimos obtener. A partir de ese momento me fui interiorizando de cuál era el problema que teníamos: ¿por qué no podíamos tener una plaza? ¿Por qué, desde donde nosotros vivíamos, había que caminar un kilómetro y medio para llegar a algún espacio verde? Entonces, me fui dando cuenta de que había un problema de planificación. En mi barrio, Almagro Norte, se ve que desde 2014 el Gobierno otorga muchos permisos de construcción, pero no trabaja con la planificación para dotar al barrio de suficientes espacios verdes o vacantes. Cuando se hace algún reclamo, por ejemplo que falta presión de agua en las casas bajas, dicen que no es su responsabilidad. Debería haber un trabajo conjunto con el Gobierno Nacional para dotar de infraestructura y de suficientes servicios domiciliarios – llámense luz, agua o gas–, pero también suficientes vacantes y espacios verdes. Esto es planificar la ciudad como un todo. Almagro es el barrio más densamente poblado porque tiene al Subte A y al Subte B. Algo parecido sucede en Boedo. Entonces, todos van a vivir allí, pero nadie se preocupa de extender el subte para que la población se distribuya más equitativamente.

En todos estos años también se han construido torres y tenemos miedo de que con la ley del enrase, que no se anula, nuevamente aparezcan torres. Al parecer, con este nuevo Código van a aparecer muchas más excepciones y mayor discrecionalidad y, por ende, quizás tengamos “torres sorpresa” otra vez. Ahora se están autorizando torres de 90 metros y con el Código anterior se podían hacer solo de 45 metros de altura.

Realmente, necesitamos más espacios verdes y una planificación en transporte. Por eso se necesita el Código Ambiental. Esta es una deuda; hay dos fallos judiciales que dicen que la Legislatura debe dictar el Código Ambiental. También necesitamos el Plan Urbano Ambiental, que se tiene que discutir en forma participativa, con toda la ciudadanía, comuna por comuna. Porque, como contó aquí un vecino, en Flores, por ejemplo, la problemática es una y en Almagro la problemática es otra. Hay que respetar las identidades de cada comuna, de cada barrio, discutir comuna por comuna cuáles son los problemas de los barrios y adaptar las soluciones en toda la ciudad, respetando la voluntad del soberano, que es el pueblo. (*Aplausos*).

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

- El vecino no se hace presente.

Sra. Marcela Giménez

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Marcela Giménez, DNI 12.454.612.

Sra. Giménez.- Buenas tardes.

Muchas gracias por permitirnos transmitir las necesidades del barrio de Constitución vinculadas con el Código Urbanístico.

Soy vecina del barrio desde hace muchísimos años y veo la degradación permanente que se produce año tras año. Posiblemente, muchos de ustedes, en épocas de campaña, también hayan podido recorrerlo y vivirlo en persona.

Nosotros somos conscientes de que vivimos en un área que es centro de transferencia, de una envergadura sumamente importante y con mucho tráfico de personas. Sin embargo, irónicamente, ese no es nuestro problema de fondo. Nuestro problema real tiene que ver con todos los usos que no son compatibles con la vivienda. Ustedes se preguntarán cuáles son esos usos. Me refiero a las papeleras y metaleras, a los hoteles alojamiento y a los bunkers que se instalan en las casas abandonadas, además del narcomenudeo en la vía pública. Todo eso conforma un combo que se interrelaciona, porque se abastecen unos a otros, y realmente hace que nuestro barrio sea invivible y nuestras viviendas estén totalmente desvalorizadas. Por eso tampoco nos podemos mudar. Quienes somos propietarios, estamos presos de vivir en este barrio.

Realmente, es clara la diferencia que hay entre zona norte y zona sur de la ciudad. Somos conscientes de eso. Pero nosotros, como sur, tampoco nos sentimos incluidos. Estamos por fuera de todo. Siempre somos la excepción a la regla. Nadie quiere venir al barrio. No tenemos ni dónde tomar un café; tenemos que ir a barrios aledaños para hacerlo. Menciono cosas cotidianas que, aparentemente, no tienen valor, pero que hacen a nuestra vida.

Yo soy arquitecta. Me parece sumamente importante la planificación urbanística y, por supuesto, el Código como sustento. Pero realmente pido que este tipo de usos sean eliminados del Código; al menos, para el barrio de Constitución, donde hay una saturación de usos.

Como vecinos, somos de trabajar en conjunto, de presentarnos ante distintos organismos y de elevar propuestas. Hemos presentado un proyecto de ley vecinal, conjuntamente con otros proyectos de pasajes y demás, que lamentablemente aún no fueron tratados. Sabemos que hay legisladores que han presentado proyectos y que tampoco fueron tratados aún, pero tenemos la esperanza de que así sea.

Si analizamos en conjunto, Constitución tiene la característica de tener muchos edificios catalogados por su importancia histórica o arquitectónica, pero en un estado bastante lamentable. Sabemos que se necesita plata para ponerlos en condiciones, y no es fácil. Pero esto viene desde hace mucho tiempo.

Por otro lado, tenemos zonas bastante identificadas o claramente definidas. Hay una zona en la que se agrupan universidades y centros de estudio terciarios; otra zona más ligada al comercio, próxima a la estación; y, luego, está la zona de viviendas, porque, aunque no lo parezca, es un barrio residencial. En ese sentido, quizás a diferencia de las propuestas de otros barrios que vengo escuchando, pedimos generar un distrito educativo en donde se pueda instalar algún tipo de elemento complementario no solamente para nuestro barrio, sino también para la ciudad. Puede ser algo cultural o una hemeroteca, que complementemente, haga foco y traccione gente de otros barrios a nuestro barrio.

Otro tema a pensar es el comercial, que se desarrolla de un modo no planificado y espontáneo, y eso nunca da un buen resultado. Realmente creo en la planificación urbana. Al respecto, hay muchísimos ejemplos exitosos en el mundo, y creo que podrían aplicarse –por supuesto, gradualmente– en Constitución y lograr mejoras.

Otro punto es el de la vivienda. Hay muchos terrenos que están vacíos, lamentablemente. Hay viviendas de principios del siglo pasado que ya no son recuperables por el estado en el que se encuentran y, precisamente, son tomadas para instalar bunkers.

Todos esos escenarios permiten pensar en la posibilidad de algún plan, algún proyecto para primera vivienda o vivienda joven, con alguna característica diferente de otros barrios; que sea masivamente verde, con condiciones de habitabilidad diferentes. Eso permitirá darle otra identidad a Constitución.

Nos circundan dos trazas de autopistas: la 9 de Julio Sur y la 25 de Mayo. Debajo y en los bordes de esas autopistas es asombroso el estado de degradación y de marginalidad.

Les pido, por favor, que tengan en cuenta este tipo de planteos –todos ellos están mucho más desarrollados en nuestro proyecto– y que traten de avanzar, al menos, en un área prioritaria para Constitución.

Lamentablemente, creo que no alcanza con el Código. Necesitamos un área interdisciplinaria: seguridad, el área social y la planificación urbana.

Muchísimas gracias. (*Aplausos*).

Sra. Martina Miravalles

Sr. Presidente (Alifrac).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Martina Miravalles.

Sra. Miravalles.- Buenas tardes y muchas gracias.

Soy vecina del barrio de Villa Crespo. Pertenezco al grupo “Villa Crespo Activa”, que, a su vez, está en la interbarrial.

El proyecto que se presenta hoy, por ley, debería haber tenido su argumentación y justificación –que es lo que hemos conocido hace poco tiempo– en el año 2022. Hasta el día de hoy, desconocemos los motivos que fundamentan esta propuesta. Particularmente, creo que no los conocemos porque no existen.

Este Código parece hecho a medida de los intereses del gran capital inmobiliario. (*Aplausos*) Parece hecho a medida de los intereses de las grandes desarrolladoras inmobiliarias y a espaldas de los vecinos, cuya participación ha sido meramente formal.

En ese sentido, creemos que este Código atiende a los intereses de un actor social que considera a la ciudad como un mero soporte, como una mera excusa para la obtención de la renta inmobiliaria.

Mientras tanto, en todos los barrios –incluido el mío, Villa Crespo– vemos cómo se deteriora día a día la calidad de vida; vemos cómo desaparece la identidad barrial y se cambia por torres que ofrecen *amenities* globalizadas.

Nosotros queremos una ciudad para las vecinas y para los vecinos, y no torres que no resuelven el problema de la vivienda, porque cada día tenemos que asistir al drama de personas durmiendo, viviendo y muriendo en la calle.

En ese sentido, les recuerdo a las legisladoras y a los legisladores que nosotros somos sus mandantes y no las grandes desarrolladoras. (*Aplausos*).

Queremos un código para la ciudad. Cuando nos dicen que esto se hace en virtud del desarrollo de la ciudad nos mienten, porque un desarrollo sin la comunidad barrial adentro es un desarrollo que no queremos. Así que, por favor, piensen en el pueblo; piensen en

quienes los votamos. No en un código para el *lobby* inmobiliario; sí a un código para los barrios y sus comunidades. (*Aplausos*).

Sra. María Pía Almeida Bou

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora María Pía Almeida Bou.

Sra. Almeida Bou.- Buenos días a todos. Gracias por este espacio.

Soy vecina del barrio de Chacarita, de Amparo Ambiental Chacarita y formo parte de la Interbarrial.

Quiero decir que nos sentimos un poco desilusionados ante este proyecto de ley presentado. Nosotros en Chacarita venimos reuniéndonos desde marzo del año pasado, presentamos un proyecto de ley en junio y a partir de agosto empezamos a concurrir al edificio Canale, donde está el arquitecto Álvaro García Resta. Estuvimos conversando en una mesa técnica sobre los requerimientos que teníamos en la ciudad sobre el tema de sentir que estamos perdiendo aire, verde y luz en los barrios.

En noviembre, nos presentaron una devolución luego de que el equipo de antropología urbana de la ciudad visitó los barrios y cada uno de los barrios hizo un trabajo de campo. Nos presentaron un proyecto que, de alguna manera, reflejaba un poco lo que habíamos estado conversando en la mesa; sin embargo, hoy por hoy, nos encontramos que en ese proyecto nos hablan de una compensación de metros, o sea, lo que nos dan por un lado, más pulmón de manzana, nos lo quitan por el otro, porque suben un piso la altura de los edificios que se permiten en el entramado interno de los barrios, que es lo que más nos preocupa.

Como dijeron otros vecinos, sabemos que los corredores tienen otra capacidad para abastecer los servicios básicos que se necesitan, porque son avenidas y el entramado no lo tiene, la parte interna de los barrios no lo tienen y tenemos todos aquellos problemas que ya mencionaron como falta de agua, etcétera.

Todavía no tenemos del todo asimilado este proyecto, porque todos tenemos nuestros trabajos y estamos estudiando el proyecto en horas de la noche y los fines de semana, tratando de entender lo que dice cada una de las cláusulas y los artículos. Y nos sentimos muy decepcionados por esta cuestión de que empezamos a encontrar artículos que permiten otra vez construir torres a partir del enrasamiento de distintas parcelas, copiar alturas de edificios que se saben que se construyeron como excepciones que hoy están prohibidas, justamente, porque era algo muy injusto. Entonces, nuevamente tenemos esa amenaza en este código, más allá de cosas que consideramos ridículas como, por ejemplo, si un desarrollador construye una cantidad de metros cuadrados en el sur de la ciudad se le habilita a construir otra vez hasta treinta pisos en corredores en barrios que ya están estallados.

Otro tema importante es el de los usos. Nosotros en Chacarita estamos sufriendo el derrame de lo que fue Palermo y no lo vamos a permitir. No queremos que nuestro barrio se transforme en lo que hoy es Palermo, donde un montón de vecinos tuvieron que salir corriendo porque ya no pueden dormir o ya no pueden entrar su auto. Entendemos la cuestión que hay con todo, lo que se le ha prometido a los desarrolladores, a la UOCRA y

todos los problemas que puedan tener, pero nosotros les pedimos que vean nuestros derechos ciudadanos y no defiendan la industria de la construcción. No es justo y en eso queremos trabajar. Esperamos que este proyecto sea construido con los vecinos, no con los desarrolladores, y que podamos llegar a un buen puerto. Hace ya dos o tres años que esto se tendría que haber hecho y tuvimos que venir los vecinos a levantar la voz para decir que tienen que revisar este código que está destruyendo la ciudad, y hoy nos encontramos con un código que otra vez nos está engañando.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sra. Laura Nowydwor

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

Quiero dejar constancia de la presencia de la diputada Delfina Velázquez y del Vicepresidente Primero de esta Casa, Matías López.

Sra. Nowydwor.- Buenas tardes a todos.

No voy a abundar en lo que ya se dijo, como la opinión de los vecinos de la Interbarrial de Chacarita, Laura y Pía.

Venimos trabajando desde hace mucho tiempo en el análisis del proyecto. Lo digo de verdad, tuvimos que aprender de cero de arquitectura. En mi caso soy geógrafa y tuve que enterarme de un montón de nociones que ustedes seguramente recién se están aprendiendo, porque la verdad es que la lectura del código es muy difícil y eso me parece que ustedes ya lo saben. Estamos haciendo un esfuerzo sobrehumano para eso y lo hacemos, básicamente, porque el contexto en el que estamos de crisis medio ambiental climática es gravísimo, y lo que está sucediendo en la ciudad también es gravísimo.

No estamos acá porque nos taparon la terracita con un poco de sol o porque queremos que nuestras piletas tengan más horas de sol; no es así. Cada edificio que se levanta, cada cochera que se abre es un árbol que se tala, es un balcón que come el frente de un árbol. Este año tuvimos un invierno feroz, probablemente, los próximos veranos sean infernales y lo vamos a sufrir todos. La crisis climática en la que estamos es general y el proceso de isla de calor que estamos viviendo en Buenos Aires se va a acrecentar con este código. Entonces, no somos vecinos *esnobs* que queremos y estamos cuidando nuestro ranchito, sino que estamos hablando de algo mucho más grande.

Me gustaría que el proceso que se inicia hoy sea participativo de verdad, como decía Pía. El PUA, el Plan Urbano Ambiental, es un plan que nos quedó viejo, pero aún está vigente; no contempló una vez más a los vecinos que estamos estudiando este proyecto y no es que nos estemos quejando. Entonces, quisiera que de verdad lo que se inicia hoy sea participativo porque, como decía Pía, lo que nos devolvieron hoy a Chacarita con respecto a lo que se planteó en noviembre es una falta de respeto. Lo digo así, porque nos sacaron por un lado y nos dan por otro, literalmente. Queremos debatirlo y queremos que entiendan la gravedad en la que nos vamos a meter si esto sigue adelante.

Tengo un montón de cosas más para decir, algunas ya se dijeron, y espero que nos escuchen. Estudien el código porque seguramente a algunos les llega recién ahora. Esto es muy largo y nos está demorando mucho tiempo. Como decían antes, no sé si alcanzan con

dos audiencias públicas, me parece que es más largo y requiere de un debate más responsable.

Por último, y esto es muy importante, salió un DNU sobre la suspensión de los permisos de obra. Es un chiste para nosotros que hayan suspendido los permisos de obra solamente de USAB 1 y 2, porque Chacarita en el código actual no tiene nada en USAB 1 y 2. Tenemos toda Chacarita con el código actual USAM, donde los permisos de obra no se suspendieron. Con lo cual, que nos digan que se suspenden los permisos de obra de USAB 1 y 2 es una falta de respeto. Las obras en Chacarita siguen al día, los permisos no están suspendidos y exigimos que se suspendan todos los permisos de obra. Se inicia hoy un proceso de debate y corresponde que todos los servicios de obra se suspendan, porque el código va a cambiar, ya se sabe, y el nuevo código justamente va a permitir que se enrase todo y no importa lo que suceda.

Nuevamente, desde la Interbarrial solicitamos con urgencia la suspensión de todos los permisos. Nada más.

Sr. Presidente (Alifrac).- Quiero hacer una aclaración. A los que pasen a partir de este momento les vamos a pedir, en lo posible, achicar los tiempos de los discursos, porque ya se ha cumplido el plazo. Vamos a extenderlo, pero necesitamos que todos seamos conscientes de la administración del tiempo.

Sra. Alejandra Crespo

Sr. Presidente (Alifrac).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Alejandra Crespo.

Sra. Crespo.- Buenas tardes a todos.

Agradezco este espacio para poder expresarnos.

Soy vecina del barrio de Floresta, un barrio que ha sido denigrado en los últimos veinte a veinticinco años, perdiendo totalmente la identidad.

Quiero hacer foco en todo lo que dijo mi vecino Ariel, porque explicó dramáticamente la situación que estamos viviendo. Además, quiero aportar algo, porque siento una coincidencia con todos los vecinos que están expresándose. Sabemos que este Código Urbanístico va a profundizar todo este deterioro que está sucediendo en la Ciudad de Buenos Aires, con estas excepciones.

Como vecina, quiero aportar mi granito de arena. Soy médica dermatólogo-oncóloga, con 40 años de experiencia y veo la destrucción que han hecho del bosque urbano. Los árboles son el valor que tenemos, porque la contaminación ambiental, sonora y atmosférica, con una congestión vehicular, todavía no se ha podido solucionar. Están aniquilando todos nuestros árboles y la mejor pantalla solar es el buen follaje de un árbol. El cáncer de piel es uno de los más comunes del ser humano. Entonces, la destrucción del bosque urbano es un tema de salud pública, pero no está contemplado y, por eso, van arrasando con los árboles.

En Floresta, han talado todos los árboles. Estoy cansada de hacer denuncias porque aparecen los árboles talados de un día para el otro, pero, claro, el polo industrial quiere seguir avanzando. Por eso, se hacen edificios y los árboles molestan en las entradas de los garajes. El calor que nos está sobrando es el follaje de los árboles que nos está faltando.

¡Por favor, es un tema de salud pública! Lo vivo, realmente, con desesperación y veo que no hay una actitud de entender que nuestros árboles y el contacto con nuestra identidad es lo que nos da calidad de vida.

No me quiero extender, pero este Código Urbanístico lo único que hará será profundizar este tema, que es muy sentido. Necesitamos la identidad barrial; necesitamos la protección de nuestra historia; y necesitamos la protección de nuestro bosque urbano.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Liliana Pagliano.

- La vecina no se hace presente.

Sra. Mónica Liliana Hernanz

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Mónica Liliana Hernanz.

Sra. Hernanz.- Voy a tratar de ser breve.

Represento a los vecinos del barrio de Villa Devoto. Como podrán ver, aquí estamos los vecinos de la ciudad, todos de luto, porque estamos asistiendo a la desaparición y muerte de nuestros barrios. Nos quitaron el sol, nos sacaron el verde que fue reemplazado por cemento y más cemento. En muchos casos, ya no podemos ni siquiera ver el cielo. Está todo tapado por moles de hormigón que el Ejecutivo autorizó mediante distintas artimañas.

También nos vamos quedando sin los servicios básicos, como la electricidad y el agua. Nos inundamos, porque las cloacas no dan abasto. Todo esto ante la mirada impávida de nuestros representantes.

El CUr fue aprobado en el 2018 por votación de este cuerpo legislativo. No entendemos cómo, hasta ahora no se dan, o no quieren darse cuenta, de todos los problemas que trajo este Código a los vecinos de la ciudad. A veces me pregunto en dónde viven o con quiénes acordaron, que no pueden ver esta triste realidad.

Hace unos días, el Ejecutivo presentó una reforma del CUr. Esperamos que ahora sí puedan darse cuenta de que, a pesar de haberse anunciado con bombos y platillos, esta modificación venía a reparar errores del CUr. La verdad es que irrelevantes cambios de frases no hacen otra cosa que mantener y profundizar los enormes problemas que causó el original.

Venimos solicitando la suspensión de los certificados urbanísticos. La propuesta dice que se va a aplicar a los trámites administrativos que se inicien con posterioridad a su entrada en vigencia. Esto habilita a que, hasta tanto no se apruebe el CUr, se podrá seguir construyendo bajo la normativa existente. Teniendo en cuenta la cantidad de metros cuadrados aprobados y el promedio de lo que se construye anualmente, tienen como 10 años para seguir construyendo bajo el CUr existente.

Jorge Macri firmó el Decreto de Necesidad y Urgencia 2/24, que suspendió por 180 días corridos el inicio de nuevos trámites en las zonas de casas bajas identificados en el Código como USAB 1 y 2. Pero dijo: "Esta medida no afecta la continuidad de todos los trámites en curso, así como tampoco la vigencia de los permisos de obra ya otorgados y

permite el inicio de obras ya tramitadas, por lo que las construcciones continuarán mientras se discuta el Código Urbanístico".

Además, el Jefe de Gobierno se comprometió a no ampliar el alcance del DNU y a que no habrá ninguna otra zonificación de la Ciudad a ser afectada por esta suspensión: "Vamos a proteger la identidad de los barrios bajos, pero también hay que proteger al que ya había comprado una propiedad que en su momento podía hacerlo". ¿Qué quiso significar con esto? ¿Que el que compró una propiedad antes del Decreto tiene vía libre para construir sin tener previsto nada con anterioridad? ¿Cualquier excusa es buena para pasar por alto el Decreto?

Jorge Macri dice querer evitar perjudicar a las casas de esos barrios, preservando su fisonomía tradicional. Sin embargo, el gobierno también se comprometió a mirar caso por caso, con buenos ojos, para no afectar a nadie del sector, para que las obras puedan continuar tanto como sea posible. ¿No es contradictorio? ¿Estamos en presencia –otra vez– de excepciones a la regla como en los Convenios urbanísticos?

El Ejecutivo dice querer defender y proteger, por ejemplo, los barrios de casas bajas. Entonces, ¿por qué el Jefe de Gobierno se reúne con los desarrolladores y no con los vecinos para escuchar las problemáticas que nos afectan?

Lo que le venimos a pedir al cuerpo legislativo, elegidos por los ciudadanos de la Ciudad de Buenos Aires, es que cumpla con su tarea y que esta vez, sí nos represente. Los vecinos no queremos este Código. Queremos participar en serio y que voten por los proyectos barriales que hemos presentado, algunos más de una vez. El Código Urbanístico debe proteger a los vecinos antes que a los negocios.

Gracias. (*Aplausos*).

Sra. Gabriela Zimmerman

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra Gabriela Zimmerman.

Cuando vayan por los dos minutos, les vamos a avisar, porque estamos pasados de tiempo.

Sra. Zimmerman.- Buenas tardes.

Mi nombre es Gabriela Zimmerman. Soy de Colegiales Participa y Decide, perteneciente a la interbarrial.

Voy a insistir sobre dos temas, que ya se hablaron. El primero es que no conocemos los instrumentos de monitoreo y evaluación que utilizó el Poder Ejecutivo para realizar la modificación al Código Urbanístico.

Se supone que esta modificación es la que adeudaban del año 2022 porque, según establece el código, cada cuatro años se debe reevaluar el Código Urbanístico. Se tomaron dos años más, así que estaban en deuda. El mismo artículo que establece esos cuatro años señala cuáles son los instrumentos de monitoreo y evaluación. Pero no hay un diagnóstico; es decir, en el expediente no existe un diagnóstico que nos permita entender de dónde surgen estas modificaciones. Por lo tanto, les pido a los legisladores aquí presentes de la Comisión de Planeamiento Urbano que, por favor, exijan ese diagnóstico, esa evaluación, para entender sobre qué hablamos y de dónde surgen estos cambios.

A todas luces –como dijeron varios de nuestros vecinos–, estos cambios están orientados hacia el sector de los desarrolladores urbanos. Pero queremos saber de dónde realmente salen estos cambios. Y, si no es así, que por favor lo demuestren, porque para nosotros no queda duda de que esto está pensado para mercantilizar la ciudad y no para los vecinos. Realmente, este es un código que tiene un claro sesgo mercantilista.

Por otro lado, para no extenderme, en cuanto a la suspensión de los permisos de obra, como dijo recién Laura se está impidiendo pedir permisos de obra en las zonas bajas, pero en las zonas altas se puede seguir pidiendo. Por ejemplo, en Colegiales, las manzanas que hoy dan a Cramer son de altura alta y media. Obvio que es maravilloso que nos vayan a dar USAB 2, pero mientras tanto siguen construyendo en altura alta. Es decir, hasta que se apruebe el código van a seguir construyendo y con el completamiento del tejido, el USAB 2 no va a existir, porque sobre Cramer todos van a ser edificios altos. (*Aplausos*).

Sra. Marcela Romano

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Marcela Romano.

Sra. Romano.- Buenas tardes.

Mi nombre es Marcela Romano y formo parte del Parque Cultural Estación Colegiales y de Tierras Ferroviarias Verdes.

En el año 2017, una ley de esta Legislatura impidió que toda la ciudad tuviera un parque escala metropolitano. Esa misma ley abrió las puertas del playón ferroviario Colegiales para un fenomenal negocio inmobiliario, que permitió que la AABE, en esos años presidida por Ramón Lanús, lo loteara en nueve lotes; es decir, lo sacaron a subasta y en el año 2018 lograron vender cinco de esos lotes. Hoy allí se están terminando tres edificios, tres torres, de nueve pisos, y ya se inició la construcción de otras dos torres más.

Venimos a pedirles que esta nueva conformación de la Legislatura nos devuelva esos cuatro lotes que no se lograron vender. Serían 7.000 metros cuadrados que se sumarían, si se cumple lo que pedimos los vecinos, como espacio verde.

En esta comisión hay dos proyectos de ley presentados. Uno perdió estado parlamentario, así que el Consejo Consultivo de la Comuna 13 junto con las organizaciones que defendemos la tierra pública del playón ferroviario lo volvimos a presentar en marzo de este año. El otro es de autoría de la legisladora e integrante de esta comisión, Manuela Thourte, junto a cuatro legisladores, que se presentó el año pasado.

Reitero, les pedimos que, por favor, se incluya el tratamiento de los proyectos de ley de los cuatro lotes para su rezonificación, para que ningún gobierno pueda entregarlos a la voracidad de la especulación inmobiliaria. (*Aplausos*).

Dejo un segundito esto para todos los vecinos que no pudieron venir y que forma parte de la defensa de este espacio verde. (*Aplausos*).

- La vecina exhibe un chaleco.

Sra. Romano.- Muchísimas gracias. (*Aplausos*).

Sra. María Abecian

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora María Abecian.

Sra. Abecian.- Buenas tardes.

Soy del barrio de Villa Devoto.

Por supuesto, acordamos con todos los planteos que se hicieron hasta ahora. Pero me voy a referir un poco a las irregularidades y a los problemas que venimos estudiando en el CUr, que para nosotros son muchos.

Voy a hacer un pequeño resumen. En primer lugar, el Plan Urbano Ambiental condiciona las normas urbanísticas y constituye la ley marco. En el año 2008 se votó y se debió discutir su actualización, previo al CUr. Y si no se actualizó, ¿es lógico ir por encima de la ley madre?

El CUr habla de ciudad plural y de ciudad saludable. Me gustaría que nos expliquen cómo se logra esto con este código.

Por otro lado, acá no hay derecho adquirido por sobre la calidad de vida ni la salud de la población. El poder económico está por sobre nuestros derechos a una vida digna y está habilitado a dañar el ambiente.

El Plan Urbano Ambiental habla de la conservación de la identidad barrial, que no se cumple con el CUr. También establece que se deben preservar los sectores de baja y media densidad, que tampoco se cumple...

- Manifestaciones en la Sala.

Sr. Presidente (Alifracó).- Perdón, un segundo.

- Manifestaciones en la Sala.

Sr. Presidente (Alifracó).- Perdón, estamos en una reunión de comisión y está haciendo uso de la palabra una ciudadana. Respetémonos, por favor.

Prosiga con su discurso, señora. Respetemos a la persona que está hablando, por favor. Gracias.

Sra. Abecian.- En cuanto a espacios verdes, manifiesta que el organismo competente podrá evaluar sus usos. Este punto legaliza el uso de parques y espacios públicos para eventos de cualquier tipo.

Por otro lado, no habla en ningún caso de la obligatoriedad de los retiros de frente en zonas de APH o consolidadas; no hay regulación de usos por zonas; y muchos usos quedan supeditados a "consulta". Yo me pregunto, ¿de quién? ¿De los que habilitaron usos en zonas prohibidas como en las APH?

Además, no tiene en cuenta la disponibilidad de infraestructura y su relación con la construcción y la población. Tampoco cuestiones ambientales, como la disminución de terrenos absorbentes, anegamientos, asfalto por sobre adoquinado, disminución de espacios verdes, tala indiscriminada de árboles; todo propiciado desde el Estado.

No hay casi regulaciones de espacios públicos como decks, espacios gastronómicos ni se especifican herramientas de monitoreo del CUr.

Por otra parte, no se respetó el proyecto presentado por nuestro barrio, el de Villa Devoto, con sus dos anexos. Presentamos uno en el año 2022, que perdió estado parlamentario porque no se trató, y este año volvimos a presentar otro, al cual le agregamos un nuevo proyecto sobre la zona de la cárcel.

También se utilizan distintos criterios para la zonificación de mismas avenidas, o para la misma avenida distintas mixturas de usos.

No se especifica el área de la cárcel en la plancheta. Lo mismo sucede con las vías férreas, plazas y plazoletas.

Por otro lado, no se respetaron las mixturas de usos propuestas en el proyecto. No se restringen los completamientos; al contrario, se flexibilizan. Tampoco se restringen los englobamientos parcelarios. Aparece la figura “Plan para parcelas mayores de 2.500 metros cuadrados”, que incentiva los englobamientos y provoca la renovación urbana con sustitución de tejido barrial.

Además, no se contempla la matriz patrimonial que elaboramos los vecinos y no se aborda el colapso de infraestructura ni el predio-normativa de la cárcel de Villa Devoto.

Nada más. Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Fabián Hernández

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra el señor Fabián Hernández.

Sr. Hernández.- Buenas tardes.

Agradezco la posibilidad de expresarme.

Soy vecino del barrio de Floresta. Yo la llamo “la Floresta perdida”, porque lamentablemente la estamos perdiendo. Este es un proceso sistemático que hace a la destrucción de nuestro barrio.

Y esto arranca a finales del siglo pasado.

En el año 2010 un Grupo de vecinos autoconvocados nos hemos reunido en este mismo histórico salón para lograr un área de protección histórica. La hemos logrado y sin embargo, ahora está perdida. Ahora está perdida. No se respeta la ley que en su momento se ha dictado. No se la respeta. Se la vulnera sistemáticamente. Entonces, ¿de qué estamos hablando? Lo único que pido es que se respete la ley. La protección histórica está siendo vulnerada sistemáticamente con usos no permitidos.

A los señores legisladores que van a sancionar el nuevo Código de Planeamiento Urbano les pido grandeza y patriotismo. Les pido que se cumplan las normas; que no se vulnere el espíritu de las leyes y la voluntad de los vecinos, que somos los soberanos.

Nada más. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Muchas gracias.

A continuación reitero el llamado a Gabriela Daniell.

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- A continuación, tiene la palabra el señor Santiago Sobral.

- El vecino no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra el señor Sebastián Madina.

- El vecino no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Élide Girasol.

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Patricia Varaona.

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Liliana Suárez Rey.

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra el señor Tomás Weitzman.

- El vecino no se hace presente.

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

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra el señor Gabriel Mauricio Goren.

- El vecino no se hace presente.

Sra. María Cristina Geminazzi

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Cristina Geminazzi.

Sra. Geminazzi.- Buenas tardes.

Agradezco el espacio para poder expresarme. Yo soy integrante de la Junta Comunal N° 6 del barrio de Caballito.

En el barrio de Caballito estamos viviendo los efectos de la sobreconstrucción, ya no hay más lugar para estacionar y el tránsito se encuentra totalmente atestado.

En particular vengo a hablar de una obra que se va a votar el día jueves relacionada con AUSA que es un paso bajo nivel en la calle Federico García Lorca. Cuando nos pusimos investigar vimos que está enmarcado en un proyecto integral y global del año 2014 que propone hacer doce pasos bajo nivel. Cada paso bajo nivel tiene dos años de obra y que pueden hacer solamente dos a la vez. Así que entendemos que es un plan de más o menos 14 años para ser llevado a cabo, que no soluciona los problemas del barrio, sino que, de hecho, los empeora. Además, no tiene estudios de tránsito hechos, ni sobre la intersección

de Lorca ni sobre ninguna intersección del barrio de Caballito. Esto propone una supuesta solución en el tránsito sur-norte cuando, en realidad, nuestro verdadero problema es norte-sur creado por los problemas adyacentes del Parque Lineal Honorio Pueyrredón.

Si quieren llevar a cabo un proyecto que beneficie a los vecinos del barrio de Caballito, nosotros tenemos una propuesta que es correr el andén del lugar una cuadra para reducir el tiempo de la barrera baja –aproximadamente– durante quince minutos por hora. Si quieren mejorar la seguridad, agreguen banderilleros.

Por otro lado, si quieren llevar a cabo un proyecto barrial, nosotros venimos solicitando hace muchísimos años junto al Consejo Consultivo que se haga un parque en el ex playón ferroviario de Ferro.

Muchísimas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Santiago Bermejo

Sr. Presidente (Alifracó).- A continuación, tiene la palabra el señor Santiago Bermejo.

Sr. Bermejo.- Buenas tardes.

Muchísimas gracias por recibirnos. Yo también soy de Caballito. Me sumo al pedido que hizo María Cristina sobre el playón. El barrio de Caballito necesita más espacios verdes, particularmente, hablando de tránsito que es lo que hoy nos convoca a partir de la superpoblación que tenemos en Caballito y la cantidad de gente que transita. En ese sentido, creemos que el paso bajo a nivel que se va a terminar votando este jueves, no va a solucionar del todo el problema del tránsito.

La semana pasada estuvimos en la Comisión de Presupuesto expresando nuestras diferencias como vecinos. Integro un grupo de vecinos que juntó más de 200 firmas en contra de este paso bajo a nivel pero, más allá de eso, se quiere llevar a cabo esta obra. No hay un informe de impacto ambiental desde el año 2014. Estamos solicitando algo nuevo. Estamos solicitando una audiencia pública sobre este proyecto en particular y también que se trabaje con los vecinos.

El año pasado, los vecinos votamos por una solución integral del tren Sarmiento. El tren Sarmiento a través de toda su traza, desde Caballito hasta Liniers separa la ciudad en dos. Necesitamos una solución integral y no pasos bajo a nivel que simplemente estén haciendo de parches alrededor de la ciudad y no solucionando la verdadera problemática que termina generando el tren Sarmiento.

Muchas gracias por escucharme.

Sr. Presidente (Alifracó).- Muchas gracias.

Sr. Matías German Garbino

Sr. Presidente (Alifracó).- A continuación, tiene la palabra Germán Garbino.

Sr. Garbino.- Yo no voy a hablar directamente del Código urbanístico, sino sobre un proyecto que hemos presentado varios vecinos y que tiene relación con el Código Urbanístico.

Este proyecto se refiere a la solicitud que hemos presentado en relación con la descatalogación de un inmueble que está en Entre Ríos 1081/1083. Muchos lo conocen como “la casa del ahorcado”; otros lo conocen como la Casa Anda; es un viejo edificio que está en riesgo de derrumbe inminente, o sea, está en riesgo la vida humana. Hace tiempo que este inmueble está abandonado, hace más de cien años, y está sufriendo los deterioros: se caen pedazos de mampostería. Ha habido denuncias penales de los vecinos que se han visto lastimados.

Una vecina solicitó la intervención de la Justicia. La Justicia determinó que existe ese riesgo; el perito judicial determinó que había un riesgo inminente y que se puede caer en cualquier momento el balcón entero del edificio. Se solicitó la Guardia del Auxilio de la ciudad para que intervenga. ¿Qué hicieron? Se limitaron a clausurar los linderos, a poner un vallado y eso queda así, que se caiga solo. Los vecinos no podemos aceptar esto porque si se cae puede morir gente. Unos no coordinan la demolición porque está con protección cautelar, los otros no ordenan la demolición porque le corresponde a la Guardia de Auxilio. Entonces, no resuelven nada. El edificio sigue clausurado y el riesgo de derrumbe es inminente.

Por eso no nos quedó otra alternativa que presentar un proyecto a esta Legislatura para solicitar su intervención urgente y descatalogar este edificio. ¿Por qué digo que tiene relación con el Código Urbano? Porque el Código Urbanístico que van a presentar cataloga un montón de nuevos edificios. En la Comuna 3 más de 500 edificios pasan a ser de protección histórica. Ahora, no descatalogan ninguno. Los edificios que se caen, que perdieron todas las posibilidades de valor histórico, de valor arquitectónico, porque se están por venir abajo, los dejan como están y que caigan, cuando se caigan. Pero realmente, acá está en juego la vida humana.

Por eso les pido encarecidamente que se trate sobre tablas porque esto es una situación urgente y está el riesgo la vida de los vecinos de la Ciudad de Buenos Aires.

Agradezco especialmente al diputado Saifert por haber hecho suyo este proyecto que presentamos.

Muchas gracias a todos.

[Sr. Alejandro Lacreu](#)

Sr. Presidente (Alifraco).- El señor Alejandro Lacreu.

Sr. Lacreu.- Buenas tardes.

Soy integrante de Palermo Resiste y a su vez soy integrante de la Interbarrial Buenos Aires.

En primer lugar, gracias por el espacio.

El segundo lugar, quiero señalar que prácticamente todo lo que iba a decir ya lo dijo Jonatan en su intervención y fue reforzado posteriormente.

Entonces, quiero señalar que hasta aquí, solamente hemos escuchado la palabra de la gente que está en contra de este plan urbanístico.

Si aquí hay alguien que está a favor, quisiera cederle mi tiempo para que haga uso de la palabra, para que se exprese, porque la verdad es que necesitaríamos escucharlo. (*Aplausos*).

Parece que el ciento por ciento de los vecinos que aquí hemos intervenido estamos en contra del código urbanístico. Y, lamentablemente, no podemos decir lo mismo del informe porque no lo conocemos, cosa que bien pudieron haber hecho conocer previamente, por otras vías de manera de que hoy pudiéramos hablar sobre ese informe. Ustedes van a emitir el informe y nosotros nos vamos a ir a casa con eso. Entonces, si tienen un poco de dignidad, yo creo que están a tiempo de agregar a ese informe esta situación; o tal vez postergarlo para que nosotros podamos tomar contacto con él.

Yo quería solamente reforzar un par de ideas con respecto a los espacios verdes. Este código, en aras del desarrollo –no se entiende muy bien qué es lo que para ustedes significa “desarrollo”–, está impulsando y promoviendo la construcción desmedida; es decir, el crecimiento edilicio de la ciudad, cuando para nosotros eso no es desarrollo. Es más, a la Secretaría de Planeamiento Urbano se le cambió su nombre por Secretaría de Desarrollo, y acá esa palabra se nombró varias veces. Parecería ser que el único elemento que promueve o que conduce al desarrollo es el crecimiento edilicio.

Voy a aprovechar los segundos que me quedan para hacer una analogía gráfica para que se entienda cuál es nuestro concepto de desarrollo. Si nosotros quisiéramos desarrollar la persona de Isabel Sarli, le sugeriríamos que estudiara alguna rama del arte, que practicara un deporte o que se involucrara en alguna actividad social o comunitaria, pero jamás se nos ocurriría promover el crecimiento de sus atributos más conocidos. Eso es lo que está ocurriendo en la Ciudad de Buenos Aires. Esta comparación es, si quieren, un poco obscena, pero ese es el calificativo que se merece la actitud del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires con la imposición de estas normativas, que no son para planificar la Ciudad de Buenos Aires y, además, son inconstitucionales. La Constitución es muy clara cuando establece que este código debe subordinarse al Plan Urbano Ambiental. (*Aplausos*). El informe que deberíamos estar escuchando ahora es el que modifica o actualiza el Plan Urbano Ambiental; y no este informe sobre un documento que pretende modificar o sustituir al Código de Planeamiento Urbano. Ese código urbanístico no lo sustituye porque es inconstitucional, y el informe con las modificaciones también lo es, porque no ha sido sometido a la discusión con los vecinos. (*Aplausos*).

Reitero: tengan la amabilidad de revisar el informe que nos van a dar y de anticiparlo para que podamos discutirlo.

Nada más. Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la señora Estela Barba.

- La vecina no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Carlos Bonazzola.

- El vecino no se hace presente.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra el señor Tomasi Irazu.

- El vecino no se hace presente.

Sra. Ana Bas

Sr. Presidente (Alifracó).- Por último, tiene la palabra Ana Bas.

Sra. Bas.- Buenas tardes a todos.

Les agradezco por permitirnos hablar como vecinos.

Vengo en representación de la asociación civil Basta de Demoler. Aquí hay muchos damnificados que están sentados en esas sillas tratando de que los escuchen. Uno de los damnificados más grandes que ha traído el antiguo código, la modificación de 2018 y estos “ajustes” que se le quieren hacer ahora, es el patrimonio. Esto es el ocaso del patrimonio, y su preservación es un mandato constitucional. Se los recuerdo por las dudas porque, si no, tendríamos que ponernos a explicarles por qué hay que defender al patrimonio. Creo que eso es obvio para las personas que tienen un poco de cultura. Partamos de esa base.

Este código, con estos ajustes –ya se ha dicho en forma muy clara y unánime–, no tiene transparencia y no fue consensuado. No escucharon en las audiencias anteriores y como estas no se hicieron todavía no sabemos de qué se trata y en qué se apoyan. Más bien dicho, “suponemos”. Un orador anterior habló de desarrollo. Pasémoslo en limpio: es más bien “desarrollador”; así se llama. Ese es el fondo de la cuestión.

Me gustaría señalar algunas incongruencias que tienen estos llamados “ajustes”, que se hicieron en nombre de la protección del patrimonio, lo cual nos sorprendió muchísimo, porque también forma parte del discurso del Jefe de Gobierno de la Ciudad. Pero hete aquí que esta defensa es bastante extraña porque dicen que van a promover la conservación y la revalorización del patrimonio urbano. Desde el primer código urbanístico –el que ya no está vigente, el viejo– hay un pedazo de ley que nunca se ha ejecutado. Durante años, el Poder Ejecutivo ha desoído una ley que permitiría tener sustentabilidad para el patrimonio. Esa ley figura en todos los códigos y se refiere a la creación de un fondo de estímulo para los edificios catalogados, que son los que tienen que sufrir en nombre de todos nosotros la conservación del patrimonio. Ahora están buscando alguna fórmula para paliar esos problemas. Eso es muy sencillo de paliar. La gente que tiene que sostener nuestra cultura manteniendo –como se debe– los edificios patrimoniales, tiene que ser ayudada por el Estado, como con lo que ya está decidido por ley. Que se les baje el pago del ABL y se les den créditos sobre la base de una parte de este fondo. Es un fondo en el que no pierde nadie porque no es una tasa que se impone, sino un descargo fijado por ley y que no se ejecuta. Así, los créditos que se podrían haber otorgado para sostener el patrimonio estarían saldados después de tantos años.

Otra cosa que se quiere incluir acá es algo insólito: ponen en el código “catálogo preventivo”. Es como si estuviéramos diciendo “voy a poner en el código un cajón de escritorio”. ¿Qué quiere decir “catálogo preventivo”? Absolutamente nada, porque los procedimientos para catalogar o descatalogar se hacen por ley y de una determinada manera. Los hace el Ejecutivo por la vía de procedimientos que se han establecido con el CAAP o las presentaciones de individuos particulares –o la que fuera– y luego se tiene que enviar a la Legislatura. Una vez enviados a la Legislatura, se ponen en un catálogo provisorio –que no tiene una inhibición de parcelas muy marcada–, de manera que se

puedan meter y sacar de ese catálogo con más facilidad. Les quiero recordar que en el antiguo código –que era bastante más explícito en este– se establecía que los espacios y bienes sujetos a obligaciones de proteger serán declarados como tales dentro del catálogo respectivo elaborado por la secretaría –o lo que corresponda en este momento– y aprobado por el Jefe de Gobierno. Además, establecía que el Poder Ejecutivo debía remitir la catalogación al Palacio Legislativo para su intervención dentro de un plazo de 10 días.

Eso estaba bien pensado. ¿Por qué ahora hay que poner un catálogo preventivo? ¿Por qué hay que agregar un cajón de escritorio a todo esto? ¿Para que sea más fácil abrir y sacar cosas de ese escritorio? Todas esas cosas hacen que nosotros sospechemos malamente de cómo se está tratando el tema.

Encima, acabamos de recibir la noticia de que el Ejecutivo pide que este Código se trate como preferencia en las próximas horas. Está claro a qué apunta todo esto.

Gracias por escuchar. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias.

- Manifestaciones en la Sala.

Exposición de funcionarios

Sr. Presidente (Alifracó).- Quiero mencionar que la comisión ha recibido notas de la Agrupación Conciencia Urbana Comuna 11, de la Asociación de Fomento de Villa Devoto, de la Junta Central de Estudios Históricos de Villa Devoto y de Vecinos Autoconvocados de Parque Chas, las que serán agregadas a la versión taquigráfica.*

Además, quiero comentarles que también se encuentra presente en la sala el diputado Juan Manuel Valdés.

Secretario de Planeamiento Urbano, señor Álvaro García
Resta

Sr. Presidente (Alifracó).- Habiendo dando cumplimiento al artículo 147 del Reglamento Interno, le voy a dar la palabra al señor Secretario de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, señor Álvaro García Resta.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Buenas tardes. Gracias a quienes pudieron venir.

En primer lugar, quiero agradecer, ya que hace mucho tiempo que venimos trabajando; algunos lo pudieron contar.

La gente de la Dirección de Antropología Urbana ha ido a los barrios. Se han juntado con muchas agrupaciones de vecinos y vecinas. Somos conscientes de que estamos en medio de un proceso y que lo que viene se relaciona, justamente, con seguir trabajando

* Ver Apéndice.

de la única manera en que sabemos hacerlo, que es escuchando y llegando a acuerdos para obtener la mejor ley posible.

- Se proyectan filmas.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Lo primero que tengo para decir es que el Jefe de Gobierno fue muy concreto y claro durante la campaña del año pasado. Creo que todos los candidatos que hubo en la Ciudad de Buenos Aires han tenido la unánime convicción de que el Código merecía una revisión, más allá de que así lo prevé el Código de 2018.

Considero que parte de la convicción tiene que ver con los aprendizajes recibidos en este tiempo, suficientes o no. Entre 2018 y 2022 hay que tener en cuenta que hubo dos años de pandemia. Esto fue algo distorsivo –tal como nos pasó en la vida– de algunas situaciones no tan comunes. Es por ello que, entonces, a partir de mediados del año pasado comenzamos a trabajar en un proceso complejo, tal como se ha reflejado en las exposiciones que hemos escuchado hasta ahora. No todos han expresado lo mismo: la última exposición tenía que ver con la protección del patrimonio, y la anterior a ella se relacionaba con su descatalogación. Algunos agradecieron por la participación; otros dijeron no ser escuchados. Algunos plantearon que estas cuestiones iban a traer más tránsito; otros dijeron que necesitaban más estacionamientos.

En síntesis, está claro que no hay unanimidad. Tampoco es nuestro trabajo tener la razón, sino guiar los procesos de desarrollo hacia la mejor ciudad posible.

Para eso existe la Secretaría de Desarrollo Urbano, y nosotros creemos en un desarrollo urbano sostenible. ¿Es sostenible mirado desde un solo aspecto? Creemos que no. Como bien dijeron muchos de los que hablaron hace un rato, el desarrollo urbano es insostenible solo desde el desarrollo económico; es insostenible solo desde la cuestión sociocultural y también lo es solo desde la cuestión ambiental. Entonces, creo que es importante entender que todas las variables entran en discusión y que lo que pretendemos es llegar al equilibrio.

Por supuesto que es imposible que lleguemos al equilibrio estando parados de un lado de la cuestión. Ese no es nuestro trabajo. Como dije antes, nuestro trabajo es guiar hacia el mejor lugar posible, y siempre convergente.

El proceso de discusión que hemos llevado adelante desde el Poder Ejecutivo, a partir de hoy o, mejor dicho, desde que fue presentado el proyecto de ley, hace un par de semanas, seguirá también en el Poder Legislativo.

Se encuentra presente Aníbal Del Olmo, Director General de Antropología Urbana y antropólogo de profesión, para poder explicar más en detalle el proceso al que me refiero, pero muchos de ustedes –me he encontrado con personas conocidas antes de entrar a la reunión– han sido protagonistas y parte, al igual que otras organizaciones que hoy no se encuentran presentes. También hay algunos barrios que, tal vez, no estuvieron representados en la exposición anterior. Pero la verdad es que ha sido un proceso muy amplio.

Con respecto a la pregunta de por qué lo modificamos, más allá de lo que plantea la ley sancionada en 2018 sobre los cuatro años, tuvimos en cuenta y escuchamos varias inquietudes en la búsqueda del equilibrio del desarrollo urbano. No creo que eso se limite o

empiece en 2018. Teníamos un Código Urbanístico de mi edad: al día de hoy, de cuarenta y cinco años. Fue reformado a los cuarenta; merecía una revisión periódica.

La ciudad no arrancó en 2018 y para nosotros es importante la incorporación del concepto de incentivo. Creemos que el Código tiene que dejar de ser un sistema de intereses para ser un sistema de incentivos. Se trata de lograr lo que queremos sin necesidad de ir contra lo que el otro necesita.

Hay un caso que nos parece importante: en la zona sur de la ciudad hoy existe el fenómeno de la plusvalía negativa. El costo de construcción es más alto que la incidencia del lugar. Si queremos desarrollar la zona sur –porque también hay vecinos que viven allí y necesitan mixtura de usos y que se desarrolle–, tenemos que pensar en un sistema de incentivos. Porque solo como está, no va a pasar, y creo que caeríamos en una cuestión bastante voluntarista, declamando cosas correctas –ninguno de nosotros nos podríamos oponer–, pero inconducentes. Nosotros no estamos para eso, sino para tratar de conducir y que las cosas pasen. Por eso somos el Poder Ejecutivo y por eso proponemos este proyecto de ley.

Por otro lado, tenemos la necesidad de proteger el patrimonio. Me quiero adelantar por un momento a la presentación solamente para comentar algo sobre la última exposición. Este proyecto de ley justamente lo que hace es quitar del catálogo preventivo, 2.300 inmuebles para llevarlos a ley firme y, de esa forma, agotar el catálogo preventivo creado en 2018. Hago esa aclaración. Creo que la expresión fue “basta de demoler”. Me parece que una agrupación que vela por el cuidado del patrimonio, debería, por lo menos, poder comprender la ley que estamos trayendo, que nos lleva al catálogo definitivo –y con ley firme– 4.300 inmuebles en la Ciudad de Buenos Aires, que es agotar a cero el catálogo preventivo.

Como dije, desde que se sancionó el Código Urbanístico en 2018, hubo algunas reformas parciales. Recordamos el Bajo Belgrano y Lomas de Núñez, un trabajo muy arduo tanto de los vecinos –que realmente trabajaron muchísimo para que hubiera consensos–, como del Poder Ejecutivo y del Poder Legislativo. Además de algunas erratas, inmediatamente sancionado el Código, hoy llevamos esa actualización que la ley prevé, y creo que lo hace, precisamente, para no repetir la experiencia del Código de Planeamiento Urbano: me refiero a cuarenta años sin discutir la ciudad.

Como urbanista, considero que siempre es bueno discutir la ciudad. Siempre que sea bajo el respeto, la lógica y los intercambios de ideas. Podemos pensar distinto. Creo que lo mejor de todo esto es el sistema que tenemos, que es el democrático; y también estamos para eso.

Como dije, este proceso inició a mediados del año pasado. Por supuesto, no es un proceso lineal y pasa varias veces por el mismo lugar. Nos hemos reunidos con vecinos y vecinas; luego, con instituciones profesionales del tercer sector. Hemos vuelto a reunirnos con vecinos y vecinas; y también hemos vuelto a tener reuniones con gente del tercer sector.

Somos muy conscientes de que hoy arrancamos la última gran parte del proceso –la segunda mitad–, que tiene que ver con el traspaso del Poder Ejecutivo al Poder Legislativo en formato de proyecto de ley, con una propuesta que, de alguna manera, continúa la conversación y no la agota. Justamente, estamos aquí para continuar esa conversación.

Les comenté que se encuentra presente Aníbal y parte del equipo para poder ser más precisos respecto del proceso. Pero tenemos un área específica de gobierno, dentro de la

Secretaría, que vela por la creación de la metodología y su ejecución participativa, enfocada en proyectos de transformación urbana especialmente.

Como dijo alguna de las vecinas, hemos ido a recorrer Chacarita físicamente y los barrios que mayormente se expresaron con necesidades de revisión del código. Y uno de los temas que tocamos fue la identidad, que como se demostró en las exposiciones es difícil de definir. Para nosotros hasta acá fue difícil y les preguntamos a muchos vecinos, obviamente los que estuvieron acá hoy, qué es lo que los representa en los barrios, y la verdad es que las respuestas son muchas. Lo que intentamos, como dije antes, es ponerle cierto camino conducente a lo que es darle identidad barrial. Por supuesto, hay un capítulo grande respecto del patrimonio arquitectónico y por eso avanzamos sobre el catálogo preventivo.

También encontramos cierta disociación cuando hablamos de identidad barrial, cuando hablamos de la identidad de las avenidas. Creo que tiene que ver directamente con el trazado de la Ciudad de Buenos Aires.

Acá vemos una foto solamente ilustrativa, no pretende generalizar la ciudad; pero cuando hablamos de Recoleta probablemente no estemos hablando siempre de la Avenida Santa Fe, sino que la mayoría de las veces estamos hablando de lo que pasa en la foto de abajo, que son los edificios patrimoniales, el completamiento de los tejidos morfológicos. Entonces, la identidad de la Avenida Santa Fe, que también está en el barrio de Recoleta, una parte de su traza, es parte del barrio, pero creo que no es de lo que hablamos cuando hablamos de la identidad barrial, sino es más de lo que hablamos en la foto de abajo, del estilo de vida del barrio. No es el mismo estilo de vida que lleva el que vive en la foto de abajo de Recoleta, que el de la foto de arriba de Recoleta. Y hay cierta coincidencia con las infraestructuras urbanas de transporte que tienen que ver con esta identidad. No es lo mismo una avenida que tiene transporte público que una calle que no lo tiene.

Entonces, creemos que disociar estas cuestiones hacen al granulado de esta propuesta. No podemos decir que todo es lo mismo, ni que en cualquier barrio es todo igual a otro, ni la Ciudad de Buenos Aires es toda igual. Creemos que este proceso nos va a llevar a poder ir cada vez más a fondo, y es lo que pretendemos al desmenuzar los conceptos que este proyecto de reforma pretende atajar: uno, la identidad barrial; dos, el patrimonio.

Y como dije antes, lo vuelvo a aclarar, en el 2008 hubo una ley que creó el catálogo preventivo que básicamente dijo que todo lo anterior a 1941 estaba preventivamente catalogado. Ese “preventivamente” –en esto coincido con la exposición anterior– genera un gris. Y lo que pasó fue que aquello que decía que estaba catalogado, en realidad, estaba preventivamente catalogado. ¿Hasta cuándo? Hasta pasar el proceso que estaba impuesto por ley, que era pasar por el Consejo Asesor de Patrimonio, notificar en un plazo de diez días a los propietarios –como dijo una expositora–, esperar la devolución de eso y recién ahí poder mandar a ley firme un inmueble preventivamente catalogado. Imagínense que originalmente fueron 140 mil inmuebles con anterioridad a 1941.

También se dijo que el sector público debería asistir a la protección del patrimonio, y vuelvo al concepto de “sostenible”; 140 mil inmuebles privados asistidos por el sector público es insostenible. Con lo cual, para llevar esta cuenta de 140 mil, que es lo preventivamente catalogado anterior a 1941, la Universidad de Buenos Aires hizo un estudio que llevó aproximadamente 18 mil inmuebles finalmente al catálogo preventivo. Y de esos 18 mil, hubo 9 mil que en diferentes instancias fueron desestimados de su catalogación y quedaron 9 mil inmuebles a la espera de que alguien venga a pedir un

permiso o levanten alguna cuestión, como pasó hace un rato, respecto de algún inmueble, para entonces hacer el proceso que la ley le obliga a hacer. Un goteo, es decir, cada vez que alguien pregunta, se saca del cajón del escritorio, como dijo una expositora, del catálogo preventivo. Esto desde el 2008 podría llegar a durar veinte años más. Por eso, lo que hicimos desde la Dirección General de Interpretación Urbanística de la Secretaría de Gestión Urbana fue proactivamente iniciar ese proceso y agotar el catálogo preventivo de inmuebles que todavía quedaban dentro de ese cajón para llevarlos a la Legislatura. En este proyecto de ley están como anexos esos inmuebles, cada uno con su informe y cada uno habiendo cumplido el proceso por ley para que se acabe el gris. Lo que es patrimonio de la Ciudad de Buenos Aires tiene ley y lo que no, no lo tiene. Con lo cual, a diferencia de lo que se dijo esta ley pretende todo lo contrario.

Como dije antes, nosotros no estamos para ponernos de un lado o del otro del mostrador, sino que estamos para tender puentes y generar equilibrio, por supuesto, con nuestra visión, una visión de una ciudad sostenible.

Solamente para hacer un barrido muy rápido respecto de las tres versiones de normas que hemos tenido en los últimos cincuenta años, el CPU, Código de Planeamiento Urbano del año 78, básicamente era un código que le hablaba a la parcela. ¿Qué quiere decir? Que el código tenía indicadores como el FOS y el FOT –yo sé que no son todos especialistas, pero algunos lo van a comprender–, y le decía a esa parcela qué se podía construir. Siendo dos parcelas iguales de la misma medida y teniendo el mismo indicador, tenían la posibilidad de hacer dos volumetrías distintas. Eso dio como resultado –al cabo de muchos años– la ciudad de las medianeras. Es decir, que la misma capacidad constructiva puesta arriba de la planta baja y otra pegada al piso dan como diferencia ese delta, esa diferencia que luego dio lugar al enrase. ¿Por qué dio lugar al enrase? Porque la ciudad pretende el completamiento de tejido. ¿Por qué? Porque las medianeras expuestas son malas en todo sentido, no solamente en lo visual, sino en lo ambiental; son muros de 15 centímetros que no están aislados y tienen un montón de externalidades ambientales. Por ende, el Código de Planeamiento Urbano del 78, o poco antes, le hablaba a la parcela. El gran cambio del código de 2018 fue que le empezó a hablar a la manzana y creó algunos conceptos como que la volumetría se podía comprender, todavía se puede entrar a la Ciudad 3D y ver qué es lo que se puede hacer en una manzana, tenía que dialogar con la parcela de al lado. ¿Por qué? Porque no da lo mismo, no importa lo que cada uno puede hacer, sino importa más el contexto manzana. De esta manera, somos conscientes de que en el tiempo se va a alcanzar un completamiento de tejido que es bueno en muchísimos aspectos para la ciudad.

También aprendimos esta “digestión” urbana, este concepto de lo que sucede en el tiempo. Hablo de “digestión”, porque en la vida cotidiana cualquiera de nosotros puede agarrar la misma porción de comida y a uno le cae mal, porque la comió en un minuto, y al otro le cae bien, porque la comió en el plazo que hay que comerla. Hay otros conceptos de la ciudad que tienen que ver con el tiempo.

Entonces, el código para nosotros es un código prospectivo. Siempre planea la ciudad a futuro, por supuesto, revisa el pasado porque la ciudad es continuidad entre otras de sus definiciones, pero esencialmente plantea la ciudad hacia el futuro.

El proyecto de ley que estamos proponiendo intenta hablar con el barrio. Quiere decir que la manzana no es suficiente en algunos casos, hay manzanas que no están consolidadas, es otro concepto que incorporó el código del 2018. Las manzanas están

consolidadas, no tienen una referencia morfológica. A veces necesitamos tomarnos de una referencia morfológica, puede ser un edificio patrimonial el que marque qué se puede hacer por estar enfrente. Algunos de los instrumentos que planteamos tienen que ver con tener más herramientas para lo mismo.

Por último, cuando hablo de escala ciudad, hablo de escala barrio, pero también hablo de la escala de todo lo que comprende a la Ciudad de Buenos Aires. Una ciudad de 201 km² que no es igual en todos lados. Lo dije ayer y me parece que vale la pena la figura: la Ciudad de Buenos Aires, de la 9 de Julio hasta el Riachuelo, tiene la dimensión de Barcelona de la diagonal al mar, es casi una ciudad entera.

Entiendo y vi algunas caras cuando hablé del desarrollo de la zona sur, como si no importara, porque entiendo que a algunos les importa solo su barrio...

- Manifestaciones en la Sala.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Pero para nosotros, como Secretaría de Desarrollo Humano de la Ciudad de Buenos Aires, buscar los incentivos cruzados es una manera de conseguir equilibrio a nivel de la Ciudad.

Es un proyecto de ley; no es la ley. Somos totalmente conscientes de la instancia en la que estamos. Es voluntad del Jefe de Gobierno, Jorge Macri, dar esta discusión, como lo ha dicho desde el inicio de la campaña y lo ha reforzado en cada una de las instancias en que ha hablado del tema. Vamos a estar, durante estos meses que dura la discusión parlamentaria, tratando de echar luz y llevar la información que necesiten todos. Hago esta aclaración, que me parece importante: todos los informes –muchos se refirieron a ellos durante las discusiones– están adjuntados al expediente, solamente a la espera del pedido formal de la Legislatura.

También debo decir que se acercaron varias preguntas por parte de Unión por la Patria, fundamentalmente, a la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura, que nos las han hecho llegar. Algunas de ellas las vamos a responder durante esta exposición y otras, durante la semana, a medida que vayamos procesándola. Para eso está el equipo, que es el que está sentado detrás de la primera fila de legisladores. Todos estamos a disposición para dar respuestas a cada una de las preguntas sobre este proyecto de ley.

Para cerrar, quiero referirme a estos incentivos, como dije antes. El Código no es un sistema de intereses, sino un sistema de incentivos. Esto tiene dos objetivos, fundamentalmente: uno, incentivar la zona sur de la ciudad, que es una decisión muy importante de esta gestión; y dos, fomentar la protección del patrimonio. En este sentido, hago una aclaración que muy relevante: no alcanza con proteger el patrimonio.

Como fui profesor de Historia muchos años en la facultad, puedo decirles que debemos encontrar vehículos que hagan sostenible el patrimonio. No todas las personas que son propietarias de patrimonio pueden hacerse cargo. Insisto: la mayor parte del patrimonio de la ciudad es de privados, que no puede hacerse cargo de mantener las condiciones, desde el mármol hasta la madera, pasando por las molduras, que empiezan a desaparecer. El patrimonio se vuelve algo cada vez más difícil de mantener. No es suficiente con la protección. Tampoco alcanza con dibujar una casa en un iPad y subirla a Instagram. Es necesario promover políticas públicas para hacer el patrimonio sostenible.

Por eso, también estamos creando que los emisores de metros cuadrados, como hicimos antes, sean los inmuebles patrimoniales. Esto quiere decir que esa diferencia de

capacidad constructiva que le permitiría el Código, si no estuviese el edificio patrimonial, la puede transferir y, de esa manera, hacerse de los fondos destinados a mantener el patrimonio. Si a los 10 años, demuestra que ha mantenido el patrimonio, se le vuelve a dar el incentivo para que lo sostenga en el tiempo, porque cada día que pasa –para el patrimonio– es un día menos; no es un día más. Por lo tanto, estamos abiertos, por supuesto, a discutirlo, pero estamos para tomar iniciativas y tener ideas para ver cómo hacer al patrimonio sostenible. En el mismo tono, estamos planteando el desarrollo del sur de la ciudad.

Sabemos y somos conscientes de que existe esta situación respecto de la demanda, la incidencia y los créditos hipotecarios que incipientemente empiezan a aparecer como herramienta –por supuesto, lo celebramos, pero no es suficiente–. Debemos promover la sustitución de algunos usos como galpones o logística, en un lugar que históricamente lo tuvo. Como dije, revisar la historia no es para condenarla, sino para potenciar hacia el futuro. Hoy creemos que los usos de vivienda y de trabajo son usos que la ciudad pretende promover. ¿Qué quiere decir “pretende promover”? Pretende generar instrumentos de incentivo para que las cosas pasen. Esto tiene que ver con la propuesta de transferencia de capacidad constructiva del sur al norte de la ciudad, para quebrar esa línea de plusvalía negativa, porque, como dije antes, el costo de construcción es más caro que el valor de incidencia. O sea, nadie va a hacer nada ahí, salvo que exista un incentivo.

Hasta que los incentivos a la demanda y el crédito aparezcan –para que la gente pueda acceder a su vivienda, como en cualquier otra ciudad del mundo–, creemos que tenemos que pensar otras maneras. Para eso, iniciamos este camino de discusión. Estamos muy abiertos, incluso, a discutir la implementación y el protocolo que habría que seguir para cumplirlo. Hoy, en el proyecto de ley, está esbozada la voluntad del desarrollo de un tercio de la ciudad, como se ve en el plano.

Con esto cierro mi presentación. Esas emisiones tienen la contracara de las recepciones, que están en línea con los lugares donde la ciudad tiene infraestructura para soportar la densidad y donde, por supuesto, como dije antes, se puede disociar la identidad de la avenida y del barrio. También somos conscientes de que puede no haber uno de estos y puede sumarse otro. Esta es una propuesta y, a partir de ahora, estamos para discutirla.

Para cerrar, se viene una segunda parte del proceso. A nosotros nos entusiasma haber llegado hasta acá, pero más nos entusiasma lo que viene a partir de ahora. Todos los que estamos acá tenemos el desafío de generar acuerdos y convergencia para lograr el mejor código posible para la mejor ciudad posible.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Muchas gracias, Álvaro.

Manifestaciones de diputados

Sra. Claudia Neira

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

Sra. Neira.- Muchas gracias, señor presidente. Agradezco la presencia de los funcionarios.

En principio, somos legisladores de la ciudad de distintos bloques políticos, que integramos una Legislatura que hoy tiene una composición heterogénea. Tenemos la responsabilidad de debatir este Código Urbanístico, como no se debatió el de 2018, que fue aprobado únicamente por el oficialismo, que luego trajo los problemas que todos conocemos. Con lo cual, la primera observación que quiero hacer es que tenemos que establecer una metodología para abordar el tratamiento de este proyecto. Esta metodología implica muchas horas de trabajo de parte de los legisladores, de los asesores, y le vamos a pedir al equipo del Ejecutivo que nos acompañe. Cuando digo “muchas horas de trabajo” no digo una reunión por semana. Si se pretende avanzar con cierta celeridad, vamos a tener que pensar en todos los días de la semana, porque no hay manera, sino, de tener un abordaje serio, como el que los porteños y las porteñas se merecen.

En segundo lugar, quiero decir que la presentación de este proyecto es un error, porque consideramos que los efectos nocivos que tuvo el CUr hoy vigente tenían un núcleo de emergencia y de urgencias, que eran barrios que estaban especialmente afectados.

Hay ocho leyes vecinales que hemos acompañado. Podían abordarse primero las emergencias y luego dar el tratamiento a la actualización del Código, con el marco de planificación que una modificación de un código urbanístico se merece. Para eso, necesitábamos que se trabaje desde el CoPUA; se necesita que se actualice el plan urbano ambiental, en el marco del PUA, cosa que no se hizo. Tampoco tenemos un código ambiental con un mandato vigente.

La ciudad, para nosotros, no es un ente abstracto. No se puede plantear una división de cinco o seis unidades de edificabilidad y, a partir de ahí, decir: “Bueno, vamos a tratar de manera general”, porque estas cuestiones deben tratarse manzana por manzana, barrio por barrio, comuna por comuna: cada una tiene sus particularidades. (*Aplausos*). No se puede trabajar lo particular de manera general. Eso merece un tratamiento que debemos discutir, para saber qué es lo que estamos votando, manzana por manzana, barrio por barrio, comuna por comuna.

Además, necesitamos saber qué suelo estamos normando. Por eso, le enviamos algunas preguntas al Ejecutivo y le vamos a adelantar algunas ahora para que nos contesten. Básicamente, necesitamos saber sobre qué suelo estamos legislando, porque lo desconocemos absolutamente. Necesitamos saber cuál es el suelo que se encuentra al día de hoy con permisos; cuándo se hizo el último relevamiento morfológico y conocerlo; cuántos completamientos potenciales existen (*Aplausos*); cómo es el parcelario; y de cuántas parcelas de 2.500 metros estamos hablando.

Todo esto nos hace pedir que, en primer lugar, antes de comenzar el tratamiento, tengamos esta información que es sustancial para saber de dónde partimos y cómo vamos a trabajar en serio este código.

Por supuesto, hemos hecho una primera lectura de todo el proyecto y queremos señalar algunas cuestiones que nos preocupan y sobre las cuales queremos trabajar particularmente.

También hicimos algunas reuniones con grupos de vecinos, con los que habíamos trabajado sus propuestas y estuvimos comparando todo. Encontramos que hay ajustes parciales de las alturas de algunos de los barrios que hicieron sus propuestas, que se recuperan los pulmones de manzana, que se restringen los usos del suelo en algunos sectores de baja densidad, pero hay algunas cuestiones que nos preocupan.

En primer lugar, queremos saber cómo se promueve la recepción de capacidad constructiva en barrios que hoy están en emergencia. Es decir, cuando uno mira las parcelas receptoras que ustedes plantean como incentivos, nota que están dentro de barrios que hoy están en emergencia. ¿Cómo el ajuste de las alturas es insuficiente y es arbitrario? ¿Cómo, por ejemplo, cuando uno ve las USAB 0, que hoy es la novedad con 9 metros de altura y lo trata de comparar con la huella existente, no tiene simetría ni coherencia?

Entonces, ¿cuál es el criterio que ustedes establecieron para la USAB 0? ¿O simplemente es pensado para compensar constructibilidad, para legalizar mayor cantidad de USAB 1, o para algo que no terminamos de entender que pasa con la USAB 2? ¿Por qué se ha modificado el perfil de la USAB 2 y teniendo antes un retiro en 11.60 hasta 14.60, hoy directamente se quitó dicho retiro y directamente tiene una altura de 14.60? Necesitamos saber por qué esa mayor constructibilidad.

También necesitamos saber por qué no se diferencia la escala de las avenidas hacia los centros barriales, que es algo que se había planteado. Además, nos preocupa la eliminación de los balcones post Covid en las USAB 0, USAB 1 y USAB 2. ¿Por qué no restringieron el englobamiento parcelario?

La flexibilización de los completamientos de tejidos nos parece un punto preocupante sobre el que hay que trabajar. Obviamente también la flexibilización de la norma en los predios mayores a 2.500 metros, sobre lo que voy a volver en un rato. La flexibilización de la consolidación edilicia. La fomentación de la compensación volumétrica. ¿Cómo se fomenta mayor mixtura dentro de algunos rubros específicos? No se aborda la mixtura de uso deseable de cada barrio ni la saturación de usos. Venimos planteando que, para algunos barrios, la saturación de usos es un tema central. (*Aplausos*).

No voy a seguir, porque hay un montón de puntos y quiero hacer algunas preguntas concretas que no quiero dejar pasar. Además, no me quiero extender, porque hay otros compañeros que seguramente también quieren preguntar.

Notamos que hay un discurso del Jefe de Gobierno en defensa de la identidad barrial. ¿Cómo se puede compatibilizar esta idea de defender la identidad barrial cuando hay un fuerte incentivo de renovación urbana con sustitución de tejido y cuando se combinan los englobamientos parcelarios con la obtención de la norma específica para más de 2.500 metros más la compensación volumétrica? ¿Cómo pueden seguir hablando de la defensa de la identidad barrial cuando claramente esto va a ser directamente volver a la receta que generó “las torres sorpresa” en el primer gobierno de Macri?

También vemos que el instrumento de promoción propuesto del que hablaban recién se está dando sin un marco adecuado de discusión en el PUA. ¿Dónde se han definido cuáles son aquellas parcelas o aquellas zonas que se quieren incentivar y cuáles van a ser las receptoras de la constructibilidad? ¿Cuáles son los fundamentos para definir la mayor constructibilidad en determinadas parcelas?

Por otro lado, observamos, y esto nos parece sugerente, que en esta compensación que se va a hacer, por interpretación, entre algunas zonas que necesitan mayor construcción –claramente en zona sur y por supuesto estamos de acuerdo–, en las parcelas receptoras, donde van a ir los metros que se van a obtener a cambio de construir en esas zonas que se pretenden incentivar, podemos encontrar algunos convenios urbanísticos que no se aprobaron. ¿Qué va a suceder con eso? Porque de alguna manera los convenios urbanísticos antes venían acá, pero con este mecanismo se van a discutir, por interpretación, en el Poder Ejecutivo. Quizás no, pero sería bueno saberlo. Es decir, es otra figura, pero claramente se

va a poder construir donde se pretendía hacerlo, en lugar de la contraprestación que planteaba el convenio construyendo en zona sur un algo, si lo acepta el Ejecutivo. Reitero, quizás me equivoco, pero son cosas que hay que discutir a fondo.

La propuesta de considerar edificio consolidado al edificio con plano registrado, ¿va a ser válida para el completamiento de tejido? Esto nos parece sustancial saberlo, porque donde hoy no veamos un edificio, pero sí planos registrados, no sólo va a tener validez porque ya los tiene y porque el trámite fue aceptado y está vigente, sino que, si no ponemos algo que lo impida, luego va a poder ser válido también para el completamiento de tejido. Eso lo tenemos que trabajar, porque claramente así no puede quedar.

También notamos algunos cambios controvertidos en los usos del suelo, así que queríamos preguntar si se prevén modificaciones al Código de Habilitaciones. Por ejemplo, se quitan las cuatro horas de música en los locales bailables de Clase C, así que en el CUr no hay más límite horario. Otro ejemplo, en la flexibilización de los usos complementarios, ¿por qué es flexibilización? Porque ahora se habla de que “si enriquece”, entonces está admitido el uso complementario. ¿Pero qué se enriquece? Eso hay que precisarlo de otra manera.

Nos preocupa que no se haya abordado el tema Flores norte. Hay que trabajarlo en esta Legislatura. Acompañamos una propuesta, pero hay otras del diputado Barroetaveña y de la diputada Segura por el barrio Constitución. Con los vecinos, hemos planteado un área de desarrollo prioritario que requiere modificaciones del CUr. Nos parece que Constitución se merece que nos pongamos a trabajar, porque realmente es un barrio que padece el abandono, así que necesita que le demos respuestas.

Por último, no quiero dejar de decirles que incorporaron una alcaidía, que es una cárcel para 700 personas, en una punta del Parque Olímpico. Quiero que todos los vecinos, que toda la ciudad, que los chicos que van a hacer atletismo o natación, que los vecinos de Lugano que rodean el lugar sepan que ahí va a haber una cárcel. Ahí donde están construyendo un hotel para que vengan de distintos países cuando haya un evento deportivo, etcétera, ahí van a poner una cárcel. (*Aplausos*).

Sra. María Bielli

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

Sra. Bielli.- Muchas gracias.

Voy a tratar de ser lo más breve posible, más allá de que coincidiendo con lo que expuso mi compañera de bloque necesitamos otros tiempos y hay que decir que ya hemos perdido mucho tiempo. Porque la modificación del Código Urbano fue una promesa de campaña de Jorge Macri y llega a esta Legislatura en agosto. La verdad es que estábamos dispuestos a discutirla desde marzo.

Por otro lado, se nombraron una serie de reuniones con vecinos y demás. Muchas de estas no nos constan. Incluso, a quienes nos representan institucionalmente en las comunas no les constan; fueron convocadas solo a una instancia a través de un *Zoom* y la verdad fue bochornoso.

Así que, sobre la cuestión procedimental, esperemos que a partir de esta primera reunión informativa podamos establecer otros mecanismos u otros tiempos, porque lo cierto es que dudas tenemos y muchas.

Álvaro García Resta decía: “estamos planificando la ciudad del futuro”, “Hay que mirar un poco al pasado, pero sobre todo al futuro”. Creo que en esta discusión tenemos que detenernos respecto de qué fue lo que pasó en el 2018, fundamentalmente, porque son la misma fuerza de gobierno. Creo que una fuerza de gobierno que lleva 17 años gobernando, algo tiene que haber aprendido respecto de tantos años llevando adelante estas discusiones.

Digo esto porque, por suerte existen las versiones taquigráficas respecto de qué se discutió en ese momento y también las habrá sobre lo que se está discutiendo ahora.

Quizás nos escuchen decir desde Unión por la Patria lo que muchos de los legisladores ya han dicho. Uno de los miembros estaba en ese momento acá y ya venía diciendo y alertando sobre distintas cuestiones, fundamentalmente, porque todos hemos aprendido mucho de estos colectivos de vecinos y vecinas que son quienes llevaron adelante la discusión, quienes la impulsaron y lograron que hoy estemos acá. Eso hay que reconocerlo. Hoy estamos acá porque hay muchos vecinos que pelearon. Eso tiene que quedar muy claro. En el 2018 hubo muchos vecinos que pelearon. (*Aplausos*).

En el 2018 decían básicamente que la modificación del Código –en ese momento– estaba fundada en tres premisas: duplicar los habitantes de la ciudad, pasar a una ciudad de seis millones de habitantes. Para eso había que aumentar la constructividad; pasar a una ciudad homogénea en la modificación de la morfología de la altura y a una ciudad policéntrica que habilitara la mixtura de usos. Esas eran las tres premisas.

Sobre las primeras dos hay muchas preguntas que nos hacemos respecto de si tomaron nota de qué pasó con la modificación del Código de 2018. En ese momento María Rosa Muñíos, incluso lo marcaba en la sesión con mucha claridad previo al 2018, porque el Código anterior les permitía que se construyeran un millón de viviendas nuevas. La ciudad tenía cien millones de metros cuadrados vacantes. Es decir, no necesitaban para este primer objetivo aumentar la constructividad como lo hicieron en 2018. Se los advertimos.

Entonces, las preguntas son: ¿qué paso desde 2018 hasta acá? ¿Cuánto se construyó con la aprobación del Código? ¿Qué tipo de viviendas se construyeron? ¿En qué barrios? ¿Tienen medido si esas unidades residenciales ayudaron a reducir la crisis habitacional de la ciudad? ¿Qué cambios demográficos tuvo la ciudad?

Sin ir más lejos, atravesamos una pandemia sumado a la caída de la natalidad. Las dimensiones demográficas de la ciudad nos tienen que dar algunas premisas respecto de cómo tenemos que planificar la ciudad a futuro.

Me interesa saber si existe algún tipo de diagnóstico del Poder Ejecutivo teniendo en cuenta estos indicadores. Fundamentalmente, cuántos metros se construyeron y para quiénes. Porque si uno ve los censos, que no pueden medir exactamente el impacto del Código, se ve que se construyeron más viviendas que la cantidad de habitantes que se sumó a la Ciudad de Buenos Aires. Entonces, vale preguntarnos para quién se está construyendo; ¿quiénes son los que están accediendo a esas construcciones? Luego me voy a detener en las zonas y los barrios.

Respecto de la modificación de las alturas, evidentemente, hay algunos colectivos que fueron escuchados pero, ¿qué impacto tuvo la construcción en los diversos barrios respecto de la prestación de los servicios públicos? ¿Tienen relevado qué zonas críticas

—respecto de los servicios— se vieron afectadas por la construcción que se habilitó a partir de 2018, aceptando los niveles de criticidad?

El punto tres, la mixtura de usos, que acá vemos que siguen promoviendo; intensificar la mixtura de usos, ¿cuántas habilitaciones de comercios se realizaron en áreas habilitadas para nuevos usos a partir del 2018? ¿Qué tipo de comercios se habilitaron? ¿Observan modificaciones en las pautas de consumo? ¿Están estudiadas cuántas denuncias recibió el Gobierno de la Ciudad respecto de ruidos molestos, malos olores, presencia de roedores?

Nuestros legisladores ya observaban en ese momento que las modificaciones del código no iban en sintonía con ese diagnóstico que proponían. En principio, quiero saber qué lectura hicieron de eso. Obviamente, no hay nadie acá que tenga dudas de que la modificación del Código de 2018 fue un error garrafal.

Me interesa señalar dos cosas respecto de lo no mencionado, lo no dicho, lo no modificado en los ajustes que están trayendo sobre dos títulos que son muy importantes para nosotros: el Título 5: La movilidad en la ciudad; y, el Título 8: Reurbanización de barrios populares.

Voy a retomar algo que dijo García Resta cuando habló de plusvalía negativa en el sur de la ciudad. En primer lugar me gustaría ver los números respecto de esta plusvalía negativa. Los números no me cierran. Pero además, creo que hay otras formas de pensar cómo resolver la plusvalía negativa que brindando incentivos para la construcción, que tienen que ver, básicamente, con las deudas en términos de infraestructura, de movilidad, de acceso a la vivienda que tiene el sur de la Ciudad de Buenos Aires. (*Aplausos*).

Podríamos abordar cómo modificar el acceso a la movilidad. Hay barrios enteros a los cuales no les llega —por una deuda también de este gobierno— la red de subte. El premetro, no puede considerarse un servicio de calidad para los vecinos del sur de la ciudad. Hay barrios que por supuesto tienen un acceso distinto a la seguridad que los del norte. Esto hay que decirlo.

Respecto a la reurbanización de barrios populares, el 95 por ciento de los barrios populares de la ciudad se encuentran en las comunas 8 y 4. Bien podría considerarse un incentivo llevar adelante las obras de infraestructura que se tienen que llevar adelante.

No me voy a detener en la movilidad, pero sí en el Título 8 que en este momento se trajo a esta discusión. En 2018 la necesidad de la inclusión era un tema central. Una de las deudas pendientes en ese momento tenía que ver con los procesos de reurbanización de barrios populares y no se abordó. En 2018, no se tocó el Título 8 y terminó siendo una carilla con particularidades: Saldías, El triángulo, la Madrid, Puente Bosch, La veredita, San Pablo, La Carbonilla, no están presentes. Son barrios que no están en U31. No sé cómo piensan incorporarlos al Código, si es que piensan hacerlo.

Se llevaron adelante cuatro procesos de reurbanización que, en ese momento, sirvieron como excusa, porque algunas leyes ya se habían sancionado; se quería ver cómo avanzaban los procesos de reurbanización; cada barrio tiene que discutir sus particularidades, pero en ese momento discutíamos si era importante llevar adelante algún tipo de parámetros generales para la discusión de los procesos de reurbanización.

Nuestro bloque tiene varios proyectos presentados sobre el Título 8, que tienen que ver básicamente con tratar de generar previsibilidad y amparo respecto de los procesos que puedan generarse en estas áreas, que puedan ser consideradas áreas de interés social, que se pueda garantizar la seguridad y protección de la tenencia.

En definitiva, hay muchas cosas vinculadas con el Título 8 y quiero saber si va a ser incorporado a la discusión a partir de esta modificación y de estos ajustes que traen.

Prometo aumentar el ritmo para que el resto de los legisladores puedan hablar. Respecto de las alturas y su modificación —que es uno de los principales reclamos que tienen los vecinos—, quiero hacer una pregunta puntual porque se pidió en muchos barrios. (*Aplausos*) Lo que ustedes están reconociendo en el código es la necesidad de volver a USAB 2. Sin embargo, en USAB 2 están incorporando la posibilidad del enrace, que no estaba prevista en el código anterior. Esto quiere decir —discúlpennme porque no soy técnica en esta cuestión— que si se vuelve a USAB 2 y algún vecino de los barrios de Villa del Parque, Coghlan, Chacarita o Colegiales tiene en su manzana una construcción posterior al 2018 que le da otra altura, esa manzana va a tener la posibilidad, de acuerdo con el nuevo enrace, de ir hacia la altura que estaba prevista en el 2018. Entonces, me interesaría saber si se ha hecho un análisis respecto de todas las zonas en donde hay baja la altura y en las cuáles ya tienen obras construidas a partir del 2018 y, por ende, la suma sea cero. La altura en esa manzana no va a bajar. Lo digo para que todos los vecinos lo sepan, lo estudien, lo vean y también sean parte del diálogo que se genere en función de que no nos vendan gato por liebre, como quien dice informalmente.

La verdad es que el instrumento de capacidad constructiva adicional me preocupa desde el punto de vista personal y entiendo que a mi bloque también le preocupa mucho porque no solo no se entiende cómo están delimitadas estas áreas del sur de la ciudad, sino también cuáles fueron específicamente los atributos que entendieron que debían tener estas áreas para ser puestas dentro de este polígono que permite que sean parcelas emisoras de metros cuadrados. Para que quede en claro, esto les permite a las parcelas receptoras —que entendemos son 5.445; nos gustaría saber el número— pasar de los 45 metros permitidos a 90 en los corredores que están delimitados por este instrumento.

Retomo lo que decía Claudia respecto de cómo compite la capacidad constructiva adicional de este nuevo instrumento con los convenios urbanísticos. Adelantaba García Resta que no compiten porque son instrumentos distintos. Ahora bien, nosotros nos tomamos el trabajo de estudiar los 96 convenios que ya están presentados. Recordemos que, hasta el momento, el convenio urbanístico requiere doble lectura en esta Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, con audiencia pública y 31 votos. ¡Costosos votos para algunos legisladores! Y la verdad es que hay otros legisladores —parte del interbloque del oficialismo— que han sido los que han logrado frenar el avance de esos convenios urbanísticos, porque querían que fueran muchos más los que pasaran por esta Legislatura. Corríjanme: creo que fueron 12 de los 96 que querían que pasaran. De esos 96, el 20 por ciento coincide con las áreas delimitadas por este instrumento de capacidad constructiva adicional. Es decir, de los 96, 13 están en las áreas receptoras de metros cuadrados y 6 están en las áreas emisoras de metros cuadrados. Les voy a dar un ejemplo: hay un convenio urbanístico —que lo tiene acá García Resta— para el barrio de San Telmo, en el que una empresa había solicitado la construcción de un edificio de 22 pisos y como contraprestación tenía que darle al Gobierno de la Ciudad dos millones de dólares. A partir de ahora, con la aprobación de este código, ese convenio urbanístico ya no va a necesitar que pase por la Legislatura, ni una audiencia pública, ni los 31 votos de los legisladores ni los 2 millones de dólares para el Gobierno de la Ciudad. Eso es lo que se está convalidando cuando decimos que aparece un nuevo mecanismo para que haya torres sorpresa. (*Aplausos*) Entiendan que no estoy defendiendo con esto los convenios urbanísticos. Como herramienta es buena, es

cierto, pero como se ha utilizado hasta acá, en esos 12 convenios, la verdad es que no ha permitido desarrollar ninguna de las cosas que a nosotros nos interesa que se desarrollen en la ciudad, que tienen que ver con el acceso justo al hábitat, a la vivienda y a otros derechos. Hasta ahora, eso no lo permitieron los convenios urbanísticos.

También creemos que esas contraprestaciones muchas veces han quedado magras respecto de lo que implicaba la rentabilidad del privado que accedía a esta excepción del código. Ahora bien, lo que está garantizando esta nueva herramienta es que la excepción quede establecida en el código y que ya no pase por la Legislatura. La Sastrería Militar y otros tantos proyectos de los cuales nos enteramos qué sucedía y pudimos, por lo menos, enunciarlos y denunciarlos, ya no van a pasar por la Legislatura porque este código lo va a permitir. Eso nos preocupa mucho.

Creo que quedaron claras cuáles son los interrogantes respecto de esto. Ni hablar de los seis convenios urbanísticos que están en las parcelas emisoras. Los seis se encuentran en el barrio de La Boca. El barrio de La Boca se estableció dentro del Polígono del Sur. Y bien sabemos que es un polígono que, además, convive con una ley que está vigente desde el 2006 en la Legislatura, que es la Ley de Emergencia Urbanística Ambiental del barrio de La Boca. Esta una ley que no se cumple. Entonces, ¿cómo va a convivir este instrumento en ese polígono con la necesidad de que en La Boca efectivamente se lleven adelante las obras necesarias para que los vecinos de ese barrio puedan vivir dignamente. Esa es una deuda que tiene esta ciudad desde hace mucho tiempo. (*Aplausos*)

Nada más.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Las preguntas de Claudia —perdón, de la diputada Neira— son muy puntuales y algunas muy técnicas. Las respuestas serán parte del trabajo que vamos a hacer, que es muy largo y complejo, pero voy a hacer una reflexión.

El convenio urbanístico, como herramienta, es un instrumento que existe en todo el país. Los invito a conocer algunos otros que están en la Provincia de Buenos Aires que para mí son muy malos para las ciudades. Acá, por lo menos, pasan por la Legislatura, requieren 31 votos y una contraprestación. Creo que la trampa tiene que ver con...

- No se perciben claramente las palabras del orador.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Y por otro lado, no es casualidad. De eso se trata comprender la ciudad y sus dinámicas.

Decías que te gustan los números. No es casualidad que una persona necesite de varios instrumentos para desarrollar en el sur. No es casualidad que un convenio urbanístico coincida con un área emisora. Todo lo contrario: es un síntoma de que es un lugar que está pidiendo a gritos un sistema de incentivos para poder desarrollarse. Por el contrario, al no desarrollarse genera externalidades muy negativas. Podemos discutir, como decía antes, la exclusión, pero en el fondo es un síntoma. Entonces, creo que de eso se trata comprender a la ciudad.

Respecto del acceso a la vivienda, obviamente la Ciudad no va a poder resolver la cuestión macro. Nosotros no creemos que el Código Urbanístico sea el único instrumento que puede “factorear” sobre el acceso a la vivienda. Es evidente, y por eso no me extender demasiado. Los números son muy concretos respecto a la demografía. Es mucho más

inaccesible una casa unifamiliar en un barrio cuya incidencia es alta que un U.S.A.B.1. Entonces, ojo porque muchas veces parece que estamos legislando sobre el cuidado de la identidad —por supuesto pretendemos eso— sin un equilibrio. La ciudad futura no es una urbe de viviendas unifamiliares en barrios de alta incidencia. Eso se parece más a los barrios cerrados que han proliferado por toda la Provincia de Buenos Aires como producto de convenios urbanísticos. Ese no es el modelo de ciudad que perseguimos. Nosotros queremos un modelo de ciudad con una densidad más sana —por eso, creo que este código intenta abordarla—, pero también compacta, sostenible, con mixtura de usos cerca de los lugares donde vive la gente y, además, con unidades accesibles. No conozco dónde vive la gente que está acá, pero una casa unifamiliar en uno de estos barrios de zona norte no es una vivienda accesible.

La ciudad es muy compleja, y no digo compleja por lo difícil, sino por la cantidad de variables que tiene. Y corremos el riesgo de sacar una sola de las variables y “jugar” a la ciudad por eso. Entonces, esa es la trampa en la que estamos. Queremos más espacio verde y público. Por supuesto. Yo vivo en la Ciudad de Buenos Aires, nací en la Ciudad de Buenos Aires, y también quiero más espacios verdes y públicos. Tengo un rol en el que tengo que romperme la cabeza para crear instrumentos a fin de que haya más espacios verdes y públicos, y eso significa crear herramientas. Es mucho más fácil pensar que se deberían comprar, como hablábamos con una vecina antes de empezar. Me refiero a que la ciudad puede comprar, como lo hicimos hace poco en Villa Santa Rita, pero no es sostenible.

Creo que es importante tener claro qué ciudad necesitamos. Necesitamos una ciudad equilibrada, y eso no significa un modelo de viviendas unifamiliares en barrios de alta incidencia. Seguro que no.

Por otro lado, vos me decís: tampoco es sostenible el gran desarrollo... Por supuesto que no. Estamos iniciando este proceso para buscar las coincidencias y los instrumentos para que esa ciudad se desarrolle lo mejor posible.

Quiero aclarar algunas otras cuestiones. El USAB 2 no cambia la altura. Eso lo digo respecto del enrase.

- La diputada Bielli habla fuera de micrófono y no se perciben sus palabras.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Claro, pero como el tramitado tiene 14,60 y el próximo también —hay que ver cómo sale la ley—, en realidad, no vas a necesitar enrase para...

- La diputada Bielli habla fuera de micrófono y no se perciben sus palabras.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Sí, como dice “Maru”, parcelas que no van a ser USAB 2. Pero vale la pena atender ese tema en particular. Creo que no es lo que persigue el Código. Con lo cual, me parece que, de última, es una cuestión interpretativa. Vale la pena aclararlo. Creo que va a ser parte de este proceso.

Por otro lado, quiero decir que celebro varias cosas. En primer lugar, la convocatoria al trabajo arduo. Insisto —y digo esto como urbanista y como Secretario de

Desarrollo Urbano— en que lo mejor que podemos hacer es poner en discusión la ciudad: los modelos de visión de ciudad, los números en términos demográficos y económicos. No hace falta que hable del salario en pesos y un inmueble en dólares. Esto es inaccesible no solo para la Ciudad de Buenos Aires, sino para cualquier persona asalariada de cualquier municipio de este país. Como dije antes, el instrumento del crédito incipiente lo demuestra: 250.000 calificaciones para crédito, 500 créditos otorgados. Es decir, el acceso al financiamiento es casi residual. Obviamente, el Código Urbanístico no va a resolver la macro —eso lo tenemos muy claro—, pero sí podemos ayudar a que cuando la situación esté mejor —Dios quiera—, haya una ciudad preparada para el recibimiento.

También quiero mencionar algunas cuestiones que no aclaré en la presentación. Con respecto a USAB 1 y 2, el hecho de pasar de línea interna de basamento a línea de frente interno, Claudia lo comentó como un atributo positivo de la propuesta, al recomponer el pulmón de manzana. A eso me refería cuando hablé de la ciudad futura. Tenemos muchos barrios. Pongo un ejemplo, aunque por ahí ese barrio levanta la voz. Villa Ortúzar hoy tiene mucho galpón que va al fondo de la parcela; no es por este Código. Hasta el día de hoy o hasta hace unos años, eso estaba permitido. Obviamente, los usos industriales en aquel momento se proliferaron más que ahora que, tal vez, la revolución tecnológica desplaza de alguna manera a la industrial. Ese galpón es el que estamos pensando cómo se reconstruirá. No estamos hablando solo del edificio que apareció de 2018 a hoy, porque, si no, sería solamente discutir el Código de 2018. Nosotros estamos discutiendo la ciudad, que tiene un montón de manzanas sin aún haber perdido ni recuperado el pulmón de manzana. Esa es la voluntad que persigue el hecho de retraer a línea de frente interno.

En algunos casos, se habló de la palabra “compensación”. A mí no me gusta tanto. No tenemos ningún deber de compensar si queremos una ciudad más compacta. Y el USAB 0 lo creamos porque la volumetría de 9 metros y línea de frente interno es lo que más se asemeja a una vivienda unifamiliar. En estos barrios hay viviendas de tres pisos, de dos pisos con el garaje, uno y medio para abajo. Se pretende que se vea la sustitución de tipología sin alterar la sustitución morfológica, que es el espíritu que plantea el Código. Con lo cual, el USAB 0 es línea de frente interno: 9 metros. ¿Evita la sustitución? No, porque, como decimos, la demografía nos indica que la Ciudad de Buenos Aires está cambiando en su fisonomía. Ya pasó con barrios como Recoleta, donde las tipologías de vivienda más grandes, de familias numerosas, están en gran parte sujetas a la vacancia...

- Manifestaciones en la Sala.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- ...Y, por otro lado, aquel inmueble que tiene protección patrimonial, a partir de sancionada la ley, va a tener ley firme y, obviamente, no se va a poder tocar. El que no tiene valor se va a poder sustituir. ¿Por qué? Por aquello que tenga una morfológica bastante parecida a la anterior.

Entonces, la idea no es restringir ni fomentar. La idea es permitir un desarrollo equilibrado y a la par del tiempo de digestión que tiene la ciudad. Creo que estamos para eso.

- Manifestaciones en la Sala.

Sr. Presidente (Alifracó).- Silencio, por favor. Los vecinos tuvieron su tiempo para hablar. Está hablando el Secretario. Gracias.

- Manifestaciones en la Sala.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Y apelando al respeto del que hablamos en aquel momento, obviamente la ciudad no crece en cantidad de gente. Creemos que el desarrollo de la zona sur puede beneficiar a una persona que hoy vive en el área metropolitana, carente de un montón de servicios. Como se habló hace un rato, tarda una hora para ir a trabajar, tiene que llegar a su casa y corre riesgo. Como vimos hoy a la mañana, once de los doce policías asesinados en lo que va del año vivían en la provincia de Buenos Aires. Si esa persona quiere elegir vivir en la ciudad, probablemente lo pueda hacer en un barrio de la zona sur. La idea es tratar de ayudarlo a acceder a esa vivienda.

Nosotros planteamos el desarrollo equilibrado. Insisto con lo de la ciudad futura: no importa tanto la demografía que tiene hoy la ciudad; importa la que pretende tener y eso es lo que estamos intentando abordar en esta versión del Código.

Había muchas más preguntas y creo que va a ser parte de este trabajo arduo que han planteado. Si hay alguna en particular, quizás la pueda responder.

[Sra. Matías Barroetaveña](#)

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

Sr. Barroetaveña.- Buenas tardes.

En primer lugar, quiero agradecer al presidente de esta comisión y a los funcionarios por esta reunión.

Las diputadas Neira y Bielli ya han hecho una descripción bastante pormenorizada de las cuestiones que estamos viendo en esta propuesta.

Claramente, el primer tema tiene que ver con el formato. Nosotros estuvimos trabajando durante todo el año pasado –en mi caso, con los vecinos de Villa Ortúzar–, pero luego me di cuenta de que no había voluntad. Se hacían reuniones y demás, pero no había voluntad de seguir tratando proyectos individuales.

En el caso de Lomas de Núñez, empezamos a trabajar con los vecinos y luego nos encontramos después con una estrategia del bloque oficialista para poder tratarlo, pero después no hubo voluntad de avanzar en cada uno de esos proyectos, a pesar de que nos parecía un buen camino el hecho de poder darle el tiempo para discutir.

La Ciudad de Buenos Aires es una ciudad recortada, de 200 kilómetros. Hoy somos 15 millones de habitantes o más, con problemáticas comunes. Realmente, es como discutir un centro que, a su vez, tiene una enorme cantidad de recursos, fruto de ser la base del sistema financiero nacional, y que, además, tiene incentivos impositivos a muchas empresas de productos primarios que terminan tributando aquí y que nos dan la posibilidad de traer recursos extraordinarios.

Ahora, no se habilitó esa posibilidad, porque se entendía que era darnos la razón –creo– en términos de todo lo que habíamos dicho en las discusiones previas. Se trajeron algunas modificaciones. Después se trajeron los convenios urbanísticos y terminaron en un

escándalo, porque la herramienta del convenio urbanístico era utilizada, justamente, como una herramienta positiva para el desarrollo de zonas de la ciudad donde no las genera el propio mercado, y lo que había acá era un negocio extraordinario de transferencia, una renta millonaria. Me quedo con lo de la Sastrería Militar, como uno de los ejemplos en una zona que no necesita ningún desarrollo incentivado, y a cinco cuadras de Palermo se le permitía cambiar una plaza por ganar una enorme cantidad de metros en altura en la zona más grande la ciudad, con algo que estimamos en varias decenas de millones de dólares de transferencia a un privado, de tierras públicas vendidas por Mauricio Macri. Eran públicas, se las daban después a un privado para que se las devolviera al Estado, a cinco cuadras de Palermo, para que haga una plaza a cambio de construir en altura. Es decir, los convenios urbanísticos fueron directamente un robo a mano armada y terminaron en un esquema que fue frenado por diputados de diferentes bloques, después de las denuncias que hicimos. (*Aplausos*)

Entonces, la herramienta es buena, pero como se la aplicaba; era un negocio a todas luces.

Ahora bien, tenemos esta reunión, el *power point*, las palabras lindas y después, ¿cómo sigue? Porque todos nos dicen que esto hay que aprobarlo antes de fin de año, el compromiso es aprobarlo antes de fin de año. ¿Cómo vamos a seguir trabajando? ¿Vamos a tener la información técnica que solicitamos? Porque la verdad es que estamos a fines de agosto. Y tenemos, por un lado, la urgencia de los vecinos y vecinas de los barrios que se han expresado acá para que no se sigan perjudicando; pero, por otro lado, está la necesidad de discutir un modelo de ciudad que efectivamente tendríamos que discutir.

Entonces, ¿cómo va a seguir esta discusión? ¿Cuáles son los tiempos que tenemos para efectivamente poder discutir y hacer algo serio? La verdad es que la vez pasada hubo que hacer una errata –yo en esa época no era legislador–, pero los propios legisladores y legisladoras mostraron los errores de tipeo, errores de redacción y nada era reconocido para poder cambiarlo y después hubo que hacerlo.

Estaban los centros de manzanas, la circulación de los vientos, la posibilidad de mitigar el cambio climático. Ahora van a proponer otra barrera de edificios, de torres en la Avenida Cabildo, además de la de Libertador. Como todavía no lograron barrer con el CeNARD, lo que era el proyecto original para hacer otra barrera de edificios que impide la entrada de los vientos del Río de la Plata, van a hacer otra barrera de 90 metros en Cabildo, una zona que satura los servicios públicos, con problemas de presión y con un montón de problemas; en términos de desarrollo urbano, para generar otro negocio inmobiliario.

Tengo algunas preguntas a partir de lo que se mencionó. Por un lado, el tema del criterio para los emisores y los receptores. ¿Cuál es el criterio? La verdad es que hoy uno los ve, todos pensamos en los convenios urbanísticos y fuimos a buscar alguno de ellos, pero no sabemos cuál es el criterio para haber elegido esos lugares y no otros; más allá de que no comparto la herramienta, por lo menos aquellos que tienen la voluntad de presentarlo y posiblemente tienen mayoría en la Legislatura, conocerán el criterio para poder discutirlo y debatirlo.

El tema de la alcaidía ya fue mencionado. Hoy tenemos cuatro barrios: comunas 15, 12, 4 y ahora el problema en la 7 y en la 8. Todas alcaidías ilegales y prisiones de contenedores que piensan llevar ahí; vamos a tener esa prisión en la Comuna 8.

Me parece que la Comuna 8 merece otro tratamiento. Acá hay varios temas que hacen referencia a esa comuna, porque uno ve la incorporación de la zona de Villa

Olímpica y Villa Riachuelo como zonas receptoras, pero también vemos que se incorpora el uso residencial U58 en Villa Autódromo y se incorpora el equipamiento EE131 Parque Cultural de la Ciudad con usos culturales y deportivos de escala metropolitana. Yo no sé si hay un plan maestro de intervención. Me parece que hubo algún proyecto hace tiempo para discutir. Tenemos una ciudad que está descentralizada, hay una junta comunal; en este caso, ya viene votando a la oposición disconforme con muchas de las cosas que pasan en la comuna, seguramente. Me parece que amerita que la Comuna 8 tenga un tratamiento particular sobre el impacto que estas decisiones van a tener y cuáles son las necesidades reales dentro del barrio.

También, el propio funcionario muchas veces señaló el fin de las “torres sorpresa”. ¿Podemos declarar que vuelven las “torres sorpresa” a la Ciudad de Buenos Aires?

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Yo nunca declaré el fin de las “torres sorpresa”, pero si tenés una versión taquigráfica, te la tomo. Creo que hasta que las prohíban, en la facultad la discusión tipológica de las torres es una discusión que tenés que justificar vos que no existan. La pregunta es dónde; si no, sería como los convenios, estamos de acuerdo, pero no estamos de acuerdo...

Sr. Barroetaveña.- Pero, ¿sabemos dónde están las parcelas de hasta 2.500 metros cuadrados en la Ciudad donde ahora van a poder construirse...?

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- ¿Dónde dice “torre”?

Sr. Barroetaveña.- No van a poder construir...

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Por eso digo...

Sr. Barroetaveña.- Depende lo que tengan en frente, depende lo que tengan al lado, porque esas sí pueden enrasar; esas sí pueden tomar la dimensión de altura de lo que tengan que construido en la misma manzana o en otra. Con lo cual, podés tener una torre sorpresa.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Por eso, hay algunos casos que digo que vale la pena leerlos en detalle, porque nunca plantea que si hay una torre, entonces se puede hacer otra torre, nunca supera el tejido, lo que puede es redistribuirlo.

Entonces, vos decís que hablé del fin de las torres, pero no lo dije y no lo puedo decir ahora. Si vos lo podés decir, adelante.

Sr. Barroetaveña.- Podemos dar la discusión de una torre, cuántos pisos, si es torre, o no. Pero por torre sorpresa todos los vecinos entienden que es cuando de golpe en el barrio le aparece una torre que le tapa el sol, que le perjudica la calidad de vida y nadie entiende cómo de repente surge en el barrio.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Entiendo lo que quiere decir “sorpresa”, que es lo que no te esperabas, pero tratándolo acá no sería sorpresa.

Y después hago la aclaración de la sastrería militar que me parece importante, porque creo que nunca se comprendió. Nos pasó lo mismo con Manzana 66. No nos dieron

una plaza, nos dieron una parcela que tenía una capacidad constructiva. Esa capacidad constructiva es la misma que se le dio; con lo cual, no es que se le dio un adicional. Vale la pena aclararlo...

Sr. Barroetaveña.- No somos tontos, porque en ese lugar el piso en altura vale diez veces más que en otra parcela. Vos le cambiás metros en altura por metros en un piso 2 por metros en un piso 20.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Esa diferencia que vos decís fue lo que hizo que ellos construyan la plaza y la tengan que mantener. Por eso digo, vale la pena aclararlo, porque parece que ahora los convenios...

Sr. Barroetaveña.- Pero si la tierra era pública, la vendió Macri...

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Vale la pena verlo en detalle. Nos pasó con Manzana 66...

Sr. Barroetaveña.- Es para hacer una película.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Al final hay dos plazas nuevas en la ciudad, y ninguna de las dos tuvieron apoyo y nosotros perseguimos el espacio público y contándolo de otra manera parece que hicimos otra cosa. Entonces, al igual que las torres yo te pido leerlo en detalle, así discutimos lo mismo.

Sr. Barroetaveña.- Los convenios los vimos en detalle, logramos que se frenen esos convenios porque eran absolutamente escandalosos y no había nadie del oficialismo dispuesto a defenderlos. Me parece que los vimos bastante en detalle...

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Te lo simplifico nada más: el 10.4, que es el capítulo que define la redistribución, no se permite en los barrios bajos...

Sr. Barroetaveña.- Sí, pero torres sorpresa puede haber en Saavedra...

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- No le aplica el artículo...

Sr. Barroetaveña.- Está bien, pero si vos podés ir hasta 90 metros... es una avenida pero tenés el barrio Saavedra atrás y vas a tener una torre en un lugar donde en principio no la tenías pensada.

El tema del enrase era otra discusión. Tampoco entendemos el criterio de la suspensión de obras, el por qué se suspendieron las chicas y no las grandes.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Te lo digo: porque el USAA y el USAM van a salir en el frente interno; se suspendió en el USAB1 y en el USAB2... para proteger los pulmones de manzana.

Sr. Barroetaveña.- ¿Y el resto no va a tener modificación?

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

Sr. Barroetaveña.- Por otro lado, cuando discutimos el modelo de ciudad es qué ciudad queremos y qué problemas queremos resolver. ¿Cuáles son los problemas de la ciudad? Uno de los problemas de la ciudad es el acceso a la vivienda. Hoy para acceder a un departamento de dos ambientes en la Ciudad de Buenos Aires necesitás tres salarios mínimos; es el 10 por ciento más de lo que necesitabas hace dos meses.

Reitero, el problema es que tenemos cientos de miles de personas viviendo en villas; tenemos decenas de miles de personas viviendo en la calle; tenemos un porcentaje de inquilinos que va creciendo todos los años, que no tienen cómo pagar el alquiler; tenemos problemas de movilidad; tenemos por primera vez las obras del subte paralizadas con cero avance y sin ninguna inversión en términos de su desarrollo.

Sabemos que cuando quisieron hacer el esquema de Parque Patricios lo basaban en la extensión de la Línea H como uno de los factores de desarrollo. Como decía la diputada Bielli, acá vinieron y dijeron: “vamos a duplicar”. Recuerdo a Rodríguez Larreta diciendo que alguien que viene desde Florencio Varela todos los días y tarda dos horas para trabajar en la ciudad, ahora va a poder vivir en la ciudad y vamos a ser 6 millones de habitantes. Es triste; sería gracioso si no fuese triste. Y ahora nos vuelven a decir lo mismo.

¿Por qué no se desarrolla el sur? No se desarrolla porque tiene un problema de seguridad infernal y no le dan respuestas, porque todos los servicios públicos, espacios verdes y mantenimiento son de segunda calidad y porque tiene un abandono en términos de infraestructura que lleva décadas en el sur de la ciudad. Por lo tanto, las personas terminan no eligiendo ese lugar y dándole ese criterio de plusvalía que por ahí uno puede tener en términos de la construcción. Entonces, ¿qué es lo que necesitamos? ¿Qué se construya un edificio?

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Si fuera por eso no se desarrollarían los barrios vulnerables y se desarrollan; la gente no elegiría ir ahí...

- Murmullos en la Sala.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- ...Si no comprendemos que el problema es el acceso a los barrios...

Sr. Barroetaveña.-...el barrio vulnerable no tiene dónde...

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Lo podés explicar vos más que yo...

Sr. Barroetaveña.-... a aquel que no tiene dónde vivir –y donde el Estado no tiene política de acceso a la vivienda–, no le queda otra que ir a vivir al barrio vulnerable...

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Entonces, construyamos políticas públicas para que puedan.

Sr. Barroetaveña.- Recordemos que había muchos más, que fueron expulsados por la dictadura militar, con Cacciatore, cuando los echaron de la ciudad.

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Por eso, lo que el Código puede hacer...

Sr. Barroetaveña.- Lo único que ha generado tu gestión en la Ciudad de Buenos Aires son torres vacías para especulación inmobiliaria y duplicar la población en las villas. (*Aplausos*). Eso es lo que ha hecho el mercado y lo que hizo tu gestión en la Ciudad de Buenos Aires. (*Aplausos*). No me digas lo del barrio cerrado, porque hasta casi hacen un barrio cerrado sobre General Paz y también está el proyecto del Plata, de IRSA, de Costa Urbana: durante décadas trataron de llevarlo a la práctica como un barrio cerrado, y ahora querés criticar los barrios cerrados.

Si vamos a discutir, estos son los problemas de Ciudad de Buenos Aires. No debemos discutir cómo hacer para que el metro cuadrado valga más y cómo algún desarrollador inmobiliario puede hacer un negocio extraordinario en términos especulativos.

Como lo hemos demostrado con números, siempre se construye en las mismas comunas, para el segmento ABC1, donde después la mayoría de los departamentos quedan vacíos por especulación. En Puerto Madero, tenemos más de la mitad de los departamentos vacíos, mientras que el déficit habitacional crece en la ciudad. Entonces, ¿para quién gobernamos?

Cuando hablamos de calidad de vida, aquí tenemos problemas que son del siglo XIX, donde los barrios vulnerables no tienen cloacas y, cuando se inunda o ante cualquier evento climático, se quedan sin los servicios básicos. Después, tenemos los problemas del siglo XXI, respecto del futuro del trabajo, que tienen que ver con la inteligencia artificial –en este sentido, recomiendo el libro de Levy Yeyati, funcionario macrista–, con transformaciones que se darán en términos de la dinámica laboral, de la dinámica cotidiana, de la necesidad de ir hacia un punto de trabajo, que son infernales. Entonces, no discutimos ni las cuestiones del siglo XIX, relacionadas con la falta de inversión en infraestructura, y tampoco discutimos cómo será el mundo del trabajo, donde se va a valorar muchísimo más los lugares que no son los que el mercado quiere.

Te he leído infinidad de veces en el diario de *La Nación*, cuando decís que solo la gente va a los lugares donde puede gastar plata: “En Costa Salguero, tenemos que instalar barcitos y negocios de motos, porque la gente solo va adonde puede consumir”. Si quieren que la gente vaya a los espacios verdes, cumplan con la ley para que haya baños. (*Aplausos*). Además, dejen de tirar los árboles, como demandaban hoy los vecinos, para tener la posibilidad de acceder a sombra y no sufrir el cambio climático. Tengamos la posibilidad de tener un desarrollo, porque la gente no se mueve por plata, como ustedes creen.

En la ciudad, tenemos los clubes de barrio, por ejemplo. Existen decenas de miles de personas que todos los días van a un club, que trabajan por los demás, con una idea de empatía, de sociedad, de comunidad diferente. Lo mismo sucede con cada uno de los que participan en las cooperadoras escolares o los vecinos que se movilizan por la lucha ambiental en cada uno de los barrios. Ninguno de ellos se mueve por plata; no están pensando en cuánto vale la parcela, cuánto vale el metro cuadrado o cuánto negocio

inmobiliario pueden hacer a través del blanqueo o a través de la fuga de la renta de esos negocios inmobiliarios. Esto queda demostrado con los negocios inmobiliarios que están haciendo en Miami los mismos desarrolladores de acá. Con la plata que hacen en la Argentina, luego la invierten para sacarle plusvalor allá.

Entonces, discutamos qué quieren los vecinos, qué tipo de comunidad queremos, qué tipo de ciudad queremos. En esta ciudad, estamos seguros –como lo demostró la audiencia pública de Costa Salguero– de que los vecinos quieren más espacios verdes, una costanera a la que se pueda llegar, barrios que respeten su identidad, donde se pueda sentir que uno vive en el barrio donde nació o eligió vivir, y no donde se lo quieren llevar puesto, a partir de la lógica de mercado.

Entonces, hay otra lógica, que no es la del mercado, que es la de la democracia. Por eso, tenemos que discutir este modelo de ciudad y donde deben dejar de creer –con esa soberbia que caracteriza a algunos funcionarios– que todo lo que hicieron está bien, cuando eso no se corresponde ni siquiera con lo que dijeron cuando proponían el código anterior. Se terminó con esa farsa, de las elecciones, cuando creían que Larreta era un gestor extraordinario y creían que sería presidente. Claramente, eso no fue lo que pasó. (*Aplausos*).

Sr. Juan Del Gaiso

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

Sr. Del Gaiso.- Voy a tratar de ser sintético. También voy a ser disruptivo y voy a decir cosas que seguramente harán enojar a propios y a ajenos.

Quiero que los vecinos sepan que la modificación del CUr no se da porque se cumplieron cinco años de la ley, sino que se da porque el Código de 2018 generó alteraciones en las identidades barriales que fueron creando un germen en cada barrio y eso se fue traduciendo en una necesidad.

Yo soy de Devoto. ¿Qué pasa con Devoto históricamente? Cuando vendías una casa, alguien más venía a vivir a tu casa. ¿Por qué? Porque tenías un FOT 1 y tenías una posibilidad muy ínfima de desarrollar una rentabilidad para construir planta baja y 3 plantas, porque no daban los números, no cerraba el negocio; con lo cual, en Devoto, durante muchos años, cuando vendías una casa, alguien pasaba a vivir en tu casa.

A partir de 2018, lo que sucedió fue que hubo más rentabilidad. Entonces, cuando vendías tu casa, ya no te compraba un vecino para vivir, sino que se demolía y se construía planta baja y cuatro plantas. Así pasaba con el resto de las viviendas que se ponían en venta. De esta manera, se fue distorsionando la identidad barrial de Devoto, de Coghlan, de Chacarita, de Villa Crespo. Ante esta situación, los vecinos fueron diciendo “Paren, porque se desmadró y tenemos que hacer algo”. Ahí empezó a darse una situación de la que se empezó a hablar en todos lados.

Ante esto, el Gobierno de Jorge Macri dice: “Voy a escuchar sobre las identidades barriales”. Por eso, este es un punto importante de partida de esta discusión, cuando dicen que van a defender las identidades barriales. Comenzó en 2022, con Bajo Belgrano, cuando dispusimos un cambio de norma. ¿Qué hicimos en esa oportunidad? Básicamente, bajamos

un poquito la altura y ahí desalentamos la construcción en el barrio. Entonces, desalentamos a través de este mecanismo.

En ese sentido, es bueno que el código busque desalentar. ¿Por qué? Porque a la línea de basamento, que sería la manzana dividida en cuatro, ahora tiene que construir en línea de frente interno: la manzana dividida en tres. De esta manera, básicamente, perdés 8 metros de desarrollo constructivo y te achicás también en altura, con lo cual ya no cierran los números. Entonces, la construcción en los barrios se termina desalentando.

Ahí es donde viene el problema, cuando digo: “Cuidado con los engaña pichanga”. Voy a destacar a Álvaro García Resta, porque tiene mucha honestidad intelectual. También creo que él muchas cosas no las define. ¿Qué son los engaña pichanga? “Señores, yo generé esto en los barrios, aumenté el pulmón de manzana –que está buenísimo–, bajé un poquito de altura –que está buenísimo–, desaliento para que Devoto deje de ser planta baja y cuatro pisos, y para que mantengamos las identidades barriales”, pero ¿cuál es la zanahoria para que se pueda desarrollar? Lo pregunto porque la construcción no es un delito. Los desarrolladores son gente que no tiene que pensar en el bien común, sino en ganar plata.

Ahora, somos los diputados son los que debemos decir: “Pará. Acá vamos a definir cómo y dónde”. Entonces, ¿qué es el engaña pichanga y qué es lo que subyace? Siempre lo que subyace es que en toda modificación del Código hay tongo. Y lo que suena a tongo en la construcción es tongo. (*Aplausos*).

Estas son mis conclusiones, para decir las cosas bien claritas. Quiero mencionar a los convenios urbanísticos. Acá está presente la diputada Ferrero, que en 2020 hizo la primera ley de Convenio Marco de Convenios Urbanísticos. ¿Es malo el convenio urbanístico? No, es una muy buena herramienta. ¿Cuál es el problema que tenemos? Determinar la contraprestación, porque, si no, suena a tongo. Lo voy a decir con nombre y apellido, sin pruebas, pero sin dudas. Los convenios urbanísticos los manejaban los grandes desarrolladores, entre ellos Bodas Miani Anger, con puentes en el Gobierno de la Ciudad. (*Aplausos*).

¿Cómo se armaba un convenio urbanístico? Te lo dicen los desarrolladores por abajo. Lo digo sin pruebas pero sin dudas. “Yo te genero el convenio. Dame 50.000 dólares, 100 dólares por cada metro más de construcción, y tenés asegurado el voto en la Legislatura”. Si no está asegurado el voto en la Legislatura, se acabó el convenio.

Entonces, así es cómo se bastardea una buena herramienta cuando intervienen estos sectores. Estas discusiones hay que darlas adentro. Los vecinos me pueden insultar. Yo soy de los que grita en las reuniones de gabinete. Soy el que impedía cosas, porque impedir es un trabajo. Muy pocos saben las cosas que se impiden.

Ahora muy bien, ¿qué va a pasar? En la zona sur, ¿por qué no se construye? ¿Saben cómo se construye en zona sur? ¿Cuál era el desarrollo de zona sur en el viejo código? Lo digo porque soy ingeniero: en zona sur te permitían el 25 por ciento más de FOT. ¿Qué parte es la zona sur? De Directorio hacia abajo. ¿Y dónde se construyó? En la calle Zuviría, paralela a Directorio. Nada más. Yo tenía el 25 por ciento más de FOT y no iba a construir diez cuadras hacia adentro. ¿Por qué? Porque no había rentabilidad, porque el costo de construcción prácticamente era el mismo en Flores y Parque Chacabuco que ahí, pero acá no había rentabilidad.

Entonces, es real que hasta que no intervenga el Estado e invierta fuertemente en términos de infraestructura, seguridad y en un montón de cosas más para lo que va a tardar

muchos años, no va a haber un gran desarrollo, pero sí hay que generar incentivos. En ese sentido, el incentivo no es malo.

Pero como no soy tonto, si vos ponés Soldati, Lugano y Villa Riachuelo y por otro lado Montes de Oca y Pinzón, que es una zona en la que se vende a 4.000 dólares el metro, si soy desarrollador es obvio que voy a querer invertir en Montes de Oca para desarrollar en la zona norte, con el doble de altura.

¿Por qué no ponemos, por ejemplo, Juan de Garay, que es una avenida que está detonada? Y lo digo con respeto a los vecinos de Constitución, quienes tienen razón al decir que es terrible vivir allí. Debe intervenir completamente el Estado y tener las discusiones que se deben dar justamente de frente explicando por qué ponemos a Montes de Oca. Porque al que se le ocurrió Montes de Oca es porque había un “tongo”; al que se le ocurrió Caseros, donde está todo lleno de barcos como Nápoles, es porque había tongo.

Justamente, creo que tenemos que hablar de los “tongos”, pero no como algo malo, sino para que podamos evitarlos, para hacer las cosas bien y para que después tengamos un código sobre el que la sociedad diga: “Che, la verdad es que no estuvo tan mal. Obviamente, pueden no gustarme algunas cosas”. Pero la verdad es que nace por este problema del código de 2018 y porque los vecinos reclamaban por un cambio; es decir, la ciudad los escuchó. No podemos quedarnos en el medio de las críticas de los vecinos; los escuchamos, ampliamos el pulmón de manzana, se bajó la altura, pero después aparecen todas esas trampitas, a las que yo siempre llamo “el punto y la coma”. Por eso planteaba que traigan el punto y la coma, sino metemos cuatro artículos que les gustan a los vecinos y el punto y la coma y se pudre. Bueno, hay que discutir el punto y la coma.

En ese sentido, reivindico a García Resta porque siempre fue muy honesto en todas las discusiones y sé que no está en los tongos.

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias, diputado.

Sr. Juan Manuel Valdés

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

Sr. Valdés.- Buenas tardes

Muchas gracias, presidente, y también a las autoridades aquí presentes dispuestas a trabajar en algo tan importante y urgente como es la actualización, mejora y modificación del Código Urbanístico de la Ciudad.

Reitero lo que dijeron los expositores y también lo que expresaron los miembros de mi bloque: cuando uno dialoga con una fuerza política que gobierna hace más de diecisiete años la Ciudad de Buenos Aires, espera que el modelo de ciudad sea el que encuadre la discusión y no ir sobre los estudios de casos puntuales.

En este sentido, que no se esté cumpliendo con la actualización del Plan Urbano Ambiental y ya estemos llegando a la tercera versión del Código Urbanístico nos hace pensar que en realidad no hay un modelo de ciudad, sino que el modelo es la excepción permanente, porque eso es lo que garantiza la mayor cantidad de oportunidades de negocios para los amigos. No hace falta ni siquiera que los nombre, porque ya los mencionó el

diputado Del Gaiso. Ellos son los que, a río revuelto, siempre están para aplicar la ganancia de los pescadores.

Entonces, si no hay un Plan Urbano Ambiental –como el que tendría que haberse actualizado desde hace más de tres años–, si no hay un Código Ambiental que desde el año 1996 se comprometió la Ciudad de Buenos Aires a tener y si no hay un modelo territorial porque el que quedó de la época de Mauricio Macri tampoco es parte del debate en este momento, lo que queda es discutir manzana por manzana, fragmentar la discusión en 20.000 debates y nunca preguntarnos por qué la ciudad no tuerce tendencias históricas como, por ejemplo, la falta de población en la ciudad. Cuando se dice que se quiere duplicar la población pero luego se encuentra en el siguiente censo con que hay menos gente de la que había, quiere decir que hubo una programación o un diagnóstico equivocados sobre las causalidades de los por qué la ciudad no se densifica lo suficiente.

Cuando uno ve que el sur sigue estando postergado y relegado en su desarrollo y uno aplicó durante diecisiete años todas las políticas que quiso porque tuvo gran parte de ese tiempo mayoría en esta Legislatura –a tal punto de poder discutir y aprobar el Código Urbanístico y el Código de Edificación sólo con los votos del oficialismo–, no te queda más que hacerte cargo cuando ocupás la gestión de las consecuencias de las políticas que ustedes mismos aplicaron. Entonces, llegamos a esta audiencia por el fracaso del Código Urbanístico anterior.

Y también llegamos a esta reunión y a este nuevo proyecto porque los vecinos, como los que están aquí presentes, se organizaron, dieron pelea y visibilizaron una problemática que todos veíamos que iba a pasar. (*Aplausos*). Si en el año 2018 se hubiera escuchado a la oposición, hoy quizás no estaríamos en este estado de emergencia. Realmente, hubiera sido bueno que se nos escucharan, a pesar de que teníamos un bloque más pequeño que el que tenemos hoy, porque expresábamos la necesidad de otra ciudad, que es la que no se ve en las Expo Real Estate o en los grandes nombres rimbombantes que nos hacen sentir que estamos un poquito más en Miami que en la Ciudad de Buenos Aires; están en los barrios concretos, en nuestras identidades originarias como ciudad.

Entonces, yendo a este proyecto en particular, y para no extenderme demasiado, como dijo el diputado Del Gaiso, a mí también me preocupan los “tongos” y lo que se dice a veces en redes sociales: que, en lugar del CUR, haya curros.

El sistema de capacidad constructiva adicional debería pasar por la Legislatura, como lo establece la norma del Código Urbanístico. Entiendo que sean instrumentos distintos, como dijo el secretario García Resta, pero persiguen un mismo objetivo con diferentes metodologías; es decir, de alguna manera compiten entre sí. Si yo soy un desarrollador, tengo ante mi vista dos posibles caminos. Doy la discusión en la Legislatura, en la cual el oficialismo ya no tiene mayoría, así que quizás el convenio que mande me lo terminen desnaturalizando y de un caballo paso a tener un camello. Por lo tanto, se termina modificando la naturaleza del convenio y situaciones como la de la sastrería militar no se vuelven a dar porque allí, el Estado Nacional le vendía al sector privado un terreno en una zona privilegiada frente al campo de Polo de la ciudad; y encima después la ciudad le hizo un convenio para darle una capacidad extraordinaria; y ahora no existen las mismas condiciones políticas, porque no tienen los 42 votos como los tenían en ese momento. Ahora tengo clausurada esta vía de la Legislatura, ¿qué hago? Creo un instrumento que depende puramente del Poder Ejecutivo. Entonces, gran parte de los 96 convenios que tiene para aprobar hoy el Poder Ejecutivo van a pasar por la vía administrativa de la Dirección

General de Interpretación Urbanística. Y ahí, como dice el secretario García Resta, me preocupa que nos parezcamos a la provincia de Buenos Aires, a Vicente López, que durante la gestión de Jorge Macri aprobó 500 excepciones inmobiliarias. Eso me preocupa. (*Aplausos*). Además, muchos de esos funcionarios de Jorge Macri desembarcaron e intervinieron en el Poder Ejecutivo y se quedan centralizando esas áreas estratégicas de la gestión.

Entonces, los mismos que daban excepciones en Vicente López, ahora vienen y son los que van a sentarse en la silla para decir: “Si yo desarrollé en Avenida Caseros o en Avenida Montes de Oca, les voy a dar torres sorpresa en Saavedra”. Y eso va a pasar todo por el Poder Ejecutivo, sin que nadie se entere. Realmente, van a ser torres sorpresa, porque no las vamos a ver en este código, sino que la Dirección General de Interpretación Urbanística va a decir si procede o no. La verdad es que esto no nos deja intranquilos, porque no tiene control público, porque permite un contubernio entre desarrolladores y funcionarios, porque no es claro con respecto al polígono que quiere desarrollar la zona receptora de metros cuadrados. Tiene áreas que no parecen necesitar mucha más densificación o muchas más construcciones de altura. Es muy fácil trocar eso. Porque con una simple aprobación de planos no haría falta que desarrollen lo que se prometió.

Le tomo la palabra al secretario de que esto se puede modificar en la comisión. Porque si no, con que solamente se le aprueben los planos podría ir a la zona norte y decir: “a mi juego me llamaron”. Si eso depende solamente de la firma de un funcionario de turno que, además, en Vicente López viene de aprobar 500 excepciones inmobiliarias, la verdad es que los incentivos no están del todo claros.

Con respecto al patrimonio, quisiera hacer algunas consideraciones. Quiero preguntarle al secretario si va a haber posibilidades de capacidad constructiva adicional en las áreas de protección histórica. Porque eso no queda claro en la redacción del Código que estamos analizando en este momento. La verdad es que también se desnaturaliza un área. Si en un área de protección histórica se puede construir en altura, independientemente de cómo está catalogado ese inmueble, se le está cambiando la naturaleza y la fisonomía al área. Por ejemplo, la zona del Correo Central o zonas importantes pueden quedar a merced de problemas interpretativos.

Luego hay una parte que sigue presente en nuestros códigos, pero que nunca termina de reglamentarse ni de tener el fondo necesario. El FEREP es el Fondo Estructural de Recuperación del Patrimonio. Ese fondo debería haberse conformado. Muchos desarrolladores, muchos frentistas y muchos propietarios de bienes catalogados nos dicen que a veces tener un bien catalogado es una maldición, porque cada inversión en materia de mantenimiento se vuelve insustentable y la ciudad no tiene ninguna herramienta específica operativa al día de hoy, salvo el mecenazgo que se creó con fines culturales y no con fines urbanísticos, para proteger esos inmuebles. Hace falta que le demos los fondos adecuados a este fondo que ya existe.

Quiero referirme a dos temas específicos que sé que le preocupan a la gran mayoría de los presentes. El primero tiene que ver con discapacidad. Me pregunto por qué limitaron la superficie de las escuelas de educación especial a tan solo mil metros cuadrados como máximo. Además, otra vez aparece lo de consultar con el organismo competente. Con lo cual, todo queda en el terreno de la interpretación del Poder Ejecutivo. Nos parece que eso tiene que estar planteado desde acá, para que no haya ningún teléfono descompuesto, ni ningún intermediario. (*Aplausos*).

Luego también nos preguntamos dónde está –según el Título 10 del Código urbanístico– el monitoreo desde el punto de vista de la accesibilidad del diseño universal. Nos parece que eso tiene que estar nuevamente reforzado en esta redacción, porque es una materia pendiente que tiene la Ciudad de Buenos Aires en relación con sus posibilidades; y plantearse la inclusión plena de las personas con discapacidad, como queremos todos.

También quiero preguntar en materia de patrimonio, cuál fue el criterio con el cual estos nueve mil inmuebles se fueron cayendo de la posible catalogación; si el hecho de que se derogue o se termine con la catalogación preventiva, va a ser que solamente podamos darle ese carácter a un inmueble a partir de que la Legislatura lo tome, porque eso ralentizaría procesos y si algún día nos parece estratégico proteger algún inmueble, no tendría las herramientas para ser protegido.

Además, quiero saber si no le parece que también podríamos catalogar inmuebles que sean de 1941 en adelante. Porque la verdad es que fijar ese año límite para que algo sea de calidad patrimonial nos parece poco, porque ya estamos en el 2024. O sea ya han pasado muchos años, más de 80. Creemos que habría que revisar esa categoría.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Secretario de Planeamiento Urbano (García Resta).- Me gustaría responder alguna de las preguntas.

Las infraestructuras limitadas en superficie no tienen que ver con la discapacidad. Hago el comentario porque es un tema que compartimos mucho y es realmente voluntad de este Gobierno. Estamos trabajando mucho para generar una ciudad cada vez más accesible y diversa. En ese sentido, para la limitación de superficie no alcanza solo este tipo de infraestructuras; tiene que ver con cualquier infraestructura grande competente, entendiendo que puede estar adentro de un barrio.

Hago una aclaración del tema patrimonial. Respecto del catálogo preventivo, se agota el existente. Durante todos estos años, se fueron incorporando en ley firme y no al catálogo preventivo, sino a ley firme, nuevos inmuebles de calidad arquitectónica singular para ser catalogados. Esos nueve mil inmuebles originales tenían –también por ley– un proceso que cumplir. Los cuatro mil y pico anteriores los han cumplido, pero en cuentagotas. Como dije antes cumplieron esos procesos. Con lo cual, creo que lo importante es haber agotado lo anterior a 1941.

Por supuesto, todo el patrimonio moderno ha sido incorporado. En el Consejo Profesional está la iniciativa Moderna Buenos Aires, que en general promueve la catalogación de patrimonio moderno. Creo que hay mucho interés cultural de la ciudad. En los últimos años se ha generado muchísimo patrimonio arquitectónico de valor. Con lo cual, solo para aclarar, se agota lo que quedaba todavía gris. Esto no quiere decir que ahí se agote la discusión del patrimonio, por supuesto que no.

Una de las propuestas del instrumento que, como bien dijiste, lo dejamos para conversar, tiene que ver con la implementación, entendiendo que no es fácil hacer que se mire desde el lado del sector público o del de la externalidad pública. A veces puede ser un desincentivo. En el medio hay que encontrar un equilibrio, no fácil. Ahí tenemos la distancia de verificación de obras, o decir que tiene que estar el final de obra del sur para luego ir al norte. Aquí tenemos algunas ideas. No las hemos escrito porque nos parece interesante la discusión que se pueda dar para la implementación y planteamos lo del patrimonio como emisor.

Por otro lado, los fondos, como el FEREP, que están creados por la cantidad de inmuebles patrimoniales de la Ciudad de Buenos Aires, serían insuficientes. Creemos que hace falta igualmente generar un sistema de incentivos. Este no es el único. Estamos abiertos. Nuestra preocupación –a diferencia de lo que se dijo con la producción– no está en la herramienta, sino en el desarrollo del sur. No es la herramienta, es el patrimonio. En todo caso, la herramienta es una propuesta para salir para adelante con ese tema.

Estamos totalmente abiertos en este proceso que viene para discutir su implementación, Incluso modificaciones.

Sra. Cele Fierro

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

Sra. Fierro.- Buenas tardes.

Quiero empezar con una cuestión que recién planteaba una de las diputadas porque me parece que estamos ante un récord, al menos desde que compañeras y compañeros del MST ocupan una banca en esta Legislatura. Me refiero a que esta es la primera reunión de una comisión importante, como la Comisión de Planeamiento Urbano, y se está realizando en agosto. Esto se da en el marco de la elección anterior, en la campaña del oficialismo, cuando se discutía el Código Urbano. Realmente, un récord, porque no es que estamos discutiendo por primera vez este proyecto; pero sí es la primera vez que se reúne esta comisión. Lo digo para que todos lo sepan, porque después hablamos de qué se hace o se deja de hacer. Ahora vemos apuro en relación con el tratamiento del Código Urbanístico. La verdad es que si este es el proyecto que el oficialismo presentó y pretende aprobar, quizá no sea tan bueno que se avance así en esta reunión.

Hay algunas cuestiones que fueron saliendo de la exposición y otras que trajeron algunos de los diputados que me precedieron en el uso de la palabra. La primera es que se hizo muchísima campaña respecto de la identidad barrial y recién se habló sobre el fracaso del código vigente. Gracias a la pelea de las vecinas y los vecinos de los distintos barrios se logró instalar la cuestión. ¿Pero qué identidad barrial están defendiendo con este nuevo código urbanístico? Al menos nosotras, desde nuestro bloque, vamos a hacer sentir con mucha fuerza el reclamo acerca de la participación democrática para construir este código urbanístico. No sirve de nada que digan “escuché a las vecinas y a los vecinos de tal barrio para modificar el código” si después la participación se hace por *Zoom*, no se avisa al conjunto de la comunidad y después muestran que participaron 15 barrios. Quizá se equivocan y fueron de 15 comunas, porque hay que decir que son 48 barrios y en la mayoría hay vecinas y vecinos organizados defendiendo no solamente la identidad barrial, sino también cada uno de los espacios verdes públicos de la ciudad. (*Aplausos*) Acá se habla mucho de constructividad, construcciones, desarrollos y desarrolladores y a mí me parece importante decir que es arrasador lo que quieren hacer con los barrios de la ciudad. Eso es lo que estuvimos viviendo hasta ahora, porque la realidad es esa. Acá no se discutió absolutamente nada de lo que interesa realmente, si de verdad queremos plantear una ciudad que sea digna de ser vivida. Acá se discutió sobre cómo se construye más acá, cómo se condona y se construye un poquito más allá y sobre cuál es la propiedad que tiene valor

patrimonial y cómo se la cuida; pero después aparecen puras excepciones con las cuales el Poder Ejecutivo va a terminar definiendo la identidad de nuestros barrios.

Acá no se discutió nada —esto es parte de las preguntas— sobre cuáles son los espacios verdes públicos. El reclamo fundamental de cada uno de los barrios de la ciudad tiene que ver con la calidad de vida. Esto involucra a las construcciones, los servicios públicos y los espacios verdes públicos que tanto faltan en la ciudad. Y no queremos que se rompan la cabeza los funcionarios del Ejecutivo, porque la verdad es que hay un laburo enorme de las vecinas y los vecinos que vienen planteando cuáles son esos pulmones verdes que hay que defender, cuáles son esos parques verdes sobre los que se podría avanzar, como el ex playón ferroviario, en Caballito. Mientras acá se discute eso, hay empresarios amigos de este gobierno que hacen muchísima publicidad con algo que hemos debatido también en esta Legislatura —por supuesto nos hemos opuesto—, que es la construcción en la ex ciudad deportiva de Boca, sobre un humedal. Es el mismo que hace publicidad para construir edificios de 30 pisos en Caballito. ¿En el marco de cuál código urbanístico se va a hacer eso?

Me parece que hay cuestiones que también tenemos que discutir porque muchos de los parques de nuestra ciudad —que defendemos con proyectos que hemos presentado— ni siquiera son UP. Quienes conocen la definición, saben que “UP” significa “urbanización parque”. Hemos presentado proyectos porque muchos de esos parques —por ejemplo, la plaza Noruega y la plaza Almagro— no son UP. El parque Uriburu tampoco es UP. Y este código también habilita para que, de acuerdo con esos grises, se avance con la construcción en nuestros espacios verdes públicos. Para mí, esta Legislatura tendría que dejar de ser una inmobiliaria —que podría llamarse IRSA— y verdaderamente empezar a planificar a partir de un Plan Urbano Ambiental; es decir, que tenga en cuenta no solamente las necesidades sociales, sino también las ambientales. Además, deben tenerse en cuenta las necesidades habitacionales para la mayoría de los porteños, y no estos códigos que terminan siendo planes de negocios inmobiliarios.

Por último, sería bueno que cuando se traigan a la mesa los proyectos que han elaborado las vecinas y los vecinos —que, como se ha dicho, muchas y muchos no son especialistas, pero laburan incansablemente en la defensa de sus barrios y de sus derechos— sea la misma cantidad de bloques que hoy estuvieron presentes la que se ponga a laburar sobre esos proyectos. Entonces, como recién escuché que están abiertos a la modificación de este proyecto, me gustaría saber cuáles van a ser las instancias de participación, no solamente de las diputadas y de los diputados. En el *PowerPoint* pudimos ver que ya hubo reuniones, supuestamente, con los vecinos; ahora tenemos una reunión entre las diputadas y los diputados, y después tendremos el espacio de la audiencia pública. Ojo, las audiencias públicas no son vinculantes. Entonces, ¿cuál va a ser el espacio democrático donde se escuche? Hay que escuchar, porque recién hablábamos del equilibrio y no se puede estar siempre de un lado. Este Poder Ejecutivo siempre ha estado del lado de las desarrolladoras inmobiliarias, en vez de estar a favor y en defensa de los derechos de los vecinos. Por eso, mi pregunta es cuáles van a ser estos espacios de trabajo democrático. ¿Cuál es la propuesta —si la hay— en relación con los espacios verdes públicos que se va a llevar adelante? ¿Cuáles son las mejoras planteadas en términos de servicios públicos que hoy, en algunos lugares, están completamente estallados? Y por último, ¿cuándo va a tener este Ejecutivo la determinación de discutir realmente el Plan Urbano Ambiental? Eso es lo

que tendríamos que estar discutiendo para que sea el conjunto de la ciudad la que debata; y no si se construye más o se construya menos.

Gracias. (*Aplausos*).

Sra. Paola Michielotto

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la diputada Paola Michielotto.

Sra. Michielotto.- Gracias, presidente.

En primer lugar, quisiera agradecer a Álvaro, a Karina y a todo el equipo por la exposición y por ponerse a disposición de todos para contestar las preguntas. En segundo lugar, lamento que este espacio no haya sido utilizado de la manera que esperábamos. Como ha sido una reunión informativa, lamento también algunas consideraciones de algunos diputados con relación al código. Muchos de los que estamos acá presentes formamos parte de esa discusión en el 2018 y votamos ese código. Así que lamento profundamente algunos argumentos en contra de ese código con algunos matices poco felices. En tercer lugar, desde nuestro bloque asumimos el compromiso de seguir instando a la participación de los vecinos, garantizando que ese proceso —que comenzó hace tiempo— podamos sostenerlo en la Legislatura. Vamos a escuchar a todos los vecinos para trabajar en un texto que logre un mejor código para todos los vecinos que viven en la Ciudad de Buenos Aires y transitan por ella.

Muchas gracias.

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

Sra. Neira.- Simplemente, quiero decir que no quiero ahora reabrir el debate, porque es muy tarde, lo sé. Pero la verdad es que hemos hecho muchas preguntas. Sé que por ahí fueron preguntas muy específicas las que hicimos. Por eso no he querido insistir. Pero sí quisiera que tengan el compromiso de que, de acá a la primera reunión de asesores, tengamos la devolución por escrito de todas las preguntas. Me dicen: “por supuesto”.

Tomamos eso, porque nos parece que, incluso, desde nuestro bloque podemos sistematizar y mandar algunas preguntas.

- Manifestaciones en la Sala.

Finalización

Sr. Presidente (Alifracó).- El espacio del público terminó. Ya lo hablamos. Tuvimos el tiempo que marca el reglamento, según el artículo 147.

No habiendo ningún diputado que quiera hacer uso de la palabra, y agradeciendo la presencia de los vecinos, los funcionarios de la ciudad, los legisladores y los trabajadores de la Casa, doy por finalizada la reunión.

Muchas gracias. (*Aplausos*)

- Es la hora 18 y 36.

DIRECCIÓN GENERAL DE TAQUÍGRAFOS

Gabriel A. Barcia

Revisor

APÉNDICE

20 de agosto de 2024

Modificación del Código Urbanístico, Ley 6099

Dirección General de Taquígrafos

S U M A R I O

Modificación del Código Urbanístico, Ley 6099	4
Notas enviadas por la Agrupación Conciencia Urbana-C11	4
Nota enviada por vecinas y vecinos autoconvocados “Somos de Parque Chas”	8
Nota enviada por la Sociedad de Fomento de Villa Devoto	11
Nota enviada por la Junta de Estudios Históricos de Villa Devoto Miembro de la Junta Central de Estudios Históricos de la Ciudad	13

Modificación del Código Urbanístico, Ley 6099

Notas enviadas por la Agrupación Conciencia Urbana-C11

Buenos Aires, 20 de agosto de 2024

Señor Presidente de la Comisión de Planeamiento
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Sr. Edgardo Néstor Alifraco

Sra. Directora de la Comisión de Planeamiento
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Andrea Carla Radice
comision.planeamientourbano@gmail.com

De nuestra consideración:

Como vecina del barrio de villa del parque, y atenta al contenido del Expediente 2120-J2024, por el cual tramita el proyecto de ley mediante el cual se propone la actualización del Código Urbanístico - Ley N° 6099 y sus modificatorias, y en vistas a la próxima reunión informativa del día 20 de agosto de 2024 en la Comisión de Planeamiento, manifiesto que:

1. No se ha dado participación ciudadana de forma descentralizada en los barrios o en las Comunas, como sí se había hecho cuando se discutió el Código Urbanístico aprobado en el año 2018.
2. Que el proyecto adolece de marco de actuación y fundamentos urbanísticos que sustenten el proyecto.
3. Que no aporta información sobre las características del suelo a intervenir.
4. Que no es posible distinguir con claridad y precisión el alcance de los cambios propuestos.
5. Que de acuerdo al proyecto vecinal que presentamos y que tramita por Expediente 768-P-2023 - Barrio Villa del Parque, observo lo siguiente:
 - Se detectan muy pocos aspectos positivos, aunque con retrocesos con respecto a la propuesta presentada en el Foro Participativo en noviembre de 2023, que si bien parecía orientarse a las necesidades planteadas por los vecinos y vecinas (desincentivando la oferta constructiva bajando alturas y recuperando pulmón de manzana hasta LFI), recogía sólo mínimamente parte de las observaciones formuladas en el proyecto vecinal.
 - Se dio marcha atrás con la transición de alturas. Se elimina la transición entre las manzanas frentistas a la avenida Beiró y el interior de barrio (sobre José Pedro Varela, donde el impacto es muy negativo y existe mucha actividad inmobiliaria).

- Se creó el USAB 0 (9m) y se zonificaron áreas en reemplazo de USAB1, lo que incrementaría la densidad respecto a la propuesta de Noviembre (ya que el USAB1 aumenta su altura a 12m). Es necesario destacar que la creación de la USAB 0 no se fundamenta en la huella morfológica de las zonificaciones precedentes del CPU (R2b2-R2b3), lo que hubiese sido un razonamiento lógico; sino que parece incentivar el desarrollo de una nueva tipología multifamiliar en USAB1.
- Se sostiene la densidad alta entorno a la Estación Villa del Parque, considerando que en el expediente 768/23 se solicita, entre otros puntos: Integración paisajística y reforestación, y Preservación Patrimonial.
- Se desconocen los antecedentes de la Ley N°4367, derogada con el CUR. (zona con problemas graves de servicios) • No se reconoce la escala de los corredores barriales, con los criterios del C3II. Se sostiene el exceso de altura sobre Cuenca y Nogoyá. • No se restringen los englobamiento parcelarios. Al contrario puede combinarse con las nuevas ventajas que tiene la figura “plan para parcelas mayores 2500m2” y con la compensación volumétrica. Hecho muy nocivo, que incentiva los englobamientos y provoca la renovación urbana con sustitución de tejido barrial.
- No se restringen los completamientos, al contrario se flexibilizan. Hecho que se agrava al considerarse “edificio consolidado” con el solo tener planos aprobados. Esto abre un negocio muy discrecional.
- Los retiros quedan sujetos a interpretación.
- La ocupación del centro libre de manzana en SS queda abierto a interpretación.
- No se aborda la mixtura de usos deseable. Se flexibilizan los usos complementarios, lo que permite mixtura dentro de usos existentes. (ejemplo: los hoteles de Palermo que incluyen gastronomía sobre vía pública, sala de eventos/ convenciones, gimnasios, etc.)
- No abordan la saturación comercial.
- Se elimina la restricción horaria para la música en locales de baile (era 4hs)
- No restringen las servidumbres administrativas para unificar usos.
- No se abordan la interrelación con el espacio público.
- No se consideran las plazas y plazoletas solicitadas en el proyecto de ley (Expediente 768-P-2023) de re- categorización UP.
- Se flexibilizan los UP, donde además de los usos de utilidad pública se podrán establecer “nuevos usos” a ser evaluados por el organismo competente.
- No se contempla la matriz patrimonial elaborada por los vecinos, considerando que el aumento desmedido de la capacidad constructiva propuesto atenta contra el patrimonio arquitectónico que sumado la flexibilización de la legislación sobre protección patrimonial y falta de voluntad política para utilizar, o mejorar las herramientas ya existentes en el código para proteger el patrimonio cómo el Fondo para la Recuperación de Edificios Catalogados o la Transferencia de Capacidad Constructiva deja el patrimonio desprotegidos ante el aumento de las alturas.
- No se aborda la necesidad de estudios complementarios para el ajuste normativo.
- No se aborda el colapso de infraestructuras, considerando que no se exige la solicitud de factibilidades de servicios (entre otros).
- Se garantiza la vigencia de los trámites.
- No se aborda el conflicto con el Distrito del Vino.

- Se permite la llegada de capacidad constructiva adicional sobre un tramo del eje Av. San Martín.
- No se contempla el impacto de las obras públicas planificadas PbN Marcos Sastre ni sus consecuencias (extracción de cientos de árboles frondosos, inundaciones, etc.).

AGRUPACIÓN CONCIENCIA URBANA-C11

Buenos Aires, 20 de Agosto de 2024.

Señor Presidente de la Comisión de Planeamiento
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Sr. Edgardo Néstor Alifraco

Sra. Directora de la Comisión de Planeamiento
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Andrea Carla Radice
comision.planeamientourbano@gmail.com

De nuestra consideración:

Atento al contenido del Expediente 2120-J-2024, por el cual tramita el proyecto de ley mediante el cual se propone la actualización del Código Urbanístico - Ley N° 6099 y sus modificatorias, y en vistas a la próxima reunión informativa del día 20 de agosto de 2024 en la Comisión de Planeamiento, los vecinos y vecinas de Villa del Parque, organizados y representados por el colectivo CONCIENCIA URBANA - COMUNA 11, manifestamos:

1. No se ha dado participación ciudadana de forma descentralizada en los barrios o en las Comunas, como sí se había hecho cuando se discutió el Código Urbanístico aprobado en el año 2018.
2. Que el proyecto adolece de marco de actuación y fundamentos urbanísticos que sustenten el proyecto.
3. Que no aporta información sobre las características del suelo a intervenir.
4. Que no es posible distinguir con claridad y precisión el alcance de los cambios propuestos.
5. Que de acuerdo al proyecto vecinal que presentamos y que tramita por Expediente 768-P-2023 - Barrio Villa del Parque, observamos lo siguiente:
 - Se observan muy pocos aspectos positivos, aunque con retrocesos con respecto a la propuesta presentada en el Foro Participativo en noviembre de 2023. Resulta absolutamente parcial y no recoge adecuadamente los reclamos formulados por los vecinos, y recogía sólo mínimamente parte de las observaciones formuladas en el proyecto vecinal.
 - Se dio marcha atrás con la transición de alturas. Se elimina la transición entre las manzanas frentistas a la avenida Beiró y el interior de barrio (sobre José Pedro Varela, donde el impacto es muy negativo y existe mucha actividad inmobiliaria).
 - Se creó el USAB 0 (9m) y se zonificaron áreas en reemplazo de USAB1, lo que incrementaría la densidad respecto a la propuesta de Noviembre (ya que el USAB1 aumenta su altura a 12m). Es necesario destacar que la creación de la USAB 0 no se

fundamenta en la huella morfológica de las zonificaciones precedentes del CPU (R2b2-R2b3), lo que hubiese sido un razonamiento lógico; sino que parece incentivar el desarrollo de una nueva tipología multifamiliar en USAB1.

- Se sostiene la densidad alta entorno a la Estación Villa del Parque, considerando que en el expediente 768/23 se solicita, entre otros puntos: Integración paisajística y reforestación, y Preservación Patrimonial.
- Se desconocen los antecedentes de la Ley N°4367, derogada con el CUR. (zona con problemas graves de servicios)
- No se reconoce la escala de los corredores barriales, con los criterios del C3II. Se sostiene el exceso de altura sobre Cuenca y Nogoyá.
- No se restringen los englobamiento parcelarios. Al contrario puede combinarse con las nuevas ventajas que tiene la figura “plan para parcelas mayores 2500m2” y con la compensación volumétrica. Hecho muy nocivo, que incentiva los englobamientos y provoca la renovación urbana con sustitución de tejido barrial.
- No se restringen los completamientos, al contrario se flexibilizan. Hecho que se agrava al considerarse “edificio consolidado” con el solo tener planos aprobados. Esto abre un negocio muy discrecional.
- Los retiros quedan sujetos a interpretación.
- La ocupación del centro libre de manzana en SS queda abierto a interpretación.
- No se aborda la mixtura de usos deseable. Se flexibilizan los usos complementarios, lo que permite mixtura dentro de usos existentes. (ejemplo: sala de eventos/ convenciones, gimnasios, etc.)
- No se aborda la saturación comercial.
- Se elimina la restricción horaria para la música en locales de baile (era 4hs)
- No restringen las servidumbres administrativas para unificar usos.
- No se abordan la interrelación con el espacio público.
- No se consideran las plazas y plazoletas solicitadas en el proyecto de ley (Expediente 768-P-2023) de re- categorización UP.
- Se flexibilizan los UP, donde además de los usos de utilidad pública se podrán establecer “nuevos usos” a ser evaluados por el organismo competente.
- No se contempla la matriz patrimonial elaborada por los vecinos, considerando que el aumento desmedido de la capacidad constructiva propuesto atenta contra el patrimonio arquitectónico que sumado la flexibilización de la legislación sobre protección patrimonial y falta de voluntad política para utilizar, o mejorar las herramientas ya existentes en el código para proteger el patrimonio cómo el Fondo para la Recuperación de Edificios Catalogados deja el patrimonio desprotegido ante el aumento de las alturas.
- No se aborda la necesidad de estudios complementarios para el ajuste normativo.
- No se aborda el colapso de infraestructuras, considerando que no se exige la solicitud de factibilidades de servicios (entre otros).
- Se garantiza la vigencia de los trámites
- No se aborda el conflicto con el Distrito del Vino, siendo ésta una propuesta que INCENTIVA ACTIVIDADES DE DIFÍCIL CONVIVENCIA con la vida del barrio y asociadas al expendio y consumo indiscriminado de alcohol, el uso indebido del espacio público por expansión de las actividades comerciales, la contaminación ambiental y sonora, la actividad nocturna, etc., y que ADOLECE DE ESTUDIOS QUE DETERMINEN LA MIXTURA DE

USOS DESEABLE DENTRO DEL POLÍGONO del barrio y que permita establecer límites al incentivo de la actividad, en el marco de los usos comerciales existentes.

- Se permite la llegada de capacidad constructiva adicional sobre un tramo del eje Av. San Martín.
- No se contempla el impacto de las obras públicas planificadas PbN Marcos Sastre ni sus consecuencias (extracción de cientos de árboles frondosos, inundaciones, etc.).

Asimismo, y en orden a los aspectos contenidos en la propuesta transmitida, destacamos:

A. Que los ejes Nogoyá, Cuenca, Joaquín V González y Av, Alvarez Jonte (entre J. V. González y E. Lamarca) propuestos como USAB2 en el proyecto presentado, se reducen de USAA a USAM con una transición al contra-frente como USAB2.

B. Que el polígono definido por San Martín, Cuenca, Vías FFCC y Nazca se reducen sectores de USAA a USAM, frente al pedido de dejarlo como USAB 1.

C. Que el eje Nogoyá tiene una disrupción de alturas llamativa de un lado a otro de las vías del ferrocarril.

D. Que en las manzanas frentistas a las avenidas, las parcelas de los contra-frentes, proponemos USAB1, manteniendo el mismo criterio del resto de las manzanas de la zona.

E. Que la altura en los corredores menores a 17.50 m de ancho solicitamos USAB2 .

F. Que no considera nuestro proyecto de ley vecinal respecto a la restricción del polígono del Distrito del Vino - Ley N° 6.447, en el cual proponemos limitarlo a las avenidas comerciales Beiró y San Martín, para no perjudicar la calidad de vida en las áreas residenciales de nuestro barrio.

G. Que se considere cumplimiento a lo dispuesto por el art. 1.1.4 del Código Urbanístico que prevé su evaluación cada cuatro años en relación con el Plan Urbano Ambiental, utilizando los instrumentos de participación y monitoreo contemplados en el Título 10 de dicho cuerpo normativo.

AGRUPACIÓN CONCIENCIA URBANA-C11

Nota enviada por vecinas y vecinos autoconvocados “Somos de Parque Chas”

Buenos Aires, 20 de Agosto de 2024.

Señor Presidente de la Comisión de Planeamiento
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Sr. Edgardo Néstor Alifraco

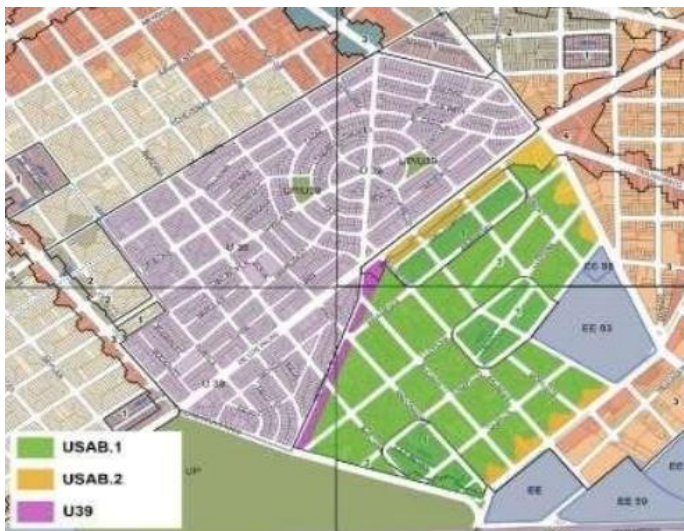
Sra. Directora de la Comisión de Planeamiento
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Andrea Carla Radice
comision.planeamientourbano@gmail.com

De nuestra consideración:

Atento al contenido del Expediente 2120-J-2024, por el cual tramita el proyecto de ley mediante el cual se propone la actualización del Código Urbanístico - Ley N° 6099 y sus modificatorias, y en vistas a la próxima reunión informativa del día 20 de Agosto de 2024 en la Comisión de Planeamiento, manifestamos:

1. Que el proyecto adolece de marco de actuación y fundamentos urbanísticos que sustenten el proyecto.
2. Que no aporta información sobre las características del suelo a intervenir.
3. Que no es posible distinguir con claridad y precisión el alcance de los cambios propuestos.
4. Que de acuerdo al proyecto vecinal que presentamos y que tramita por Expediente 1813-P-2024 - Barrio Parque Chas observamos lo siguiente:

PARQUE CHAS



Propuesta vecinal

USAB 1 = 09 mts CUR 2018

USAB 2 = 15 mts CUR 201



- La propuesta vecinal fue presentada en 2024 y no tuvo una devolución oficial como los otros barrios.
- Se observa que en la propuesta de modificación oficial reduce la altura/densidad de USAM a USAB2 (si bien guarda una relación con la altura del CPU difiere de lo solicitado por los vecinos: USAB1 09 mts según cur 2018).
- La consolidación del pulmón de manzana en LFI no afecta, ya que el área era USAM.
- Se mantiene la densidad alta sobre Chorroarín y Combatiente de Malvinas. (difiere de lo solicitado por los vecinos: USAB2).
- La flexibilización de los predios mayores a 2500 m² y de la compensación volumétrica, sumado a la falta de restricciones al englobamiento parcelario y completamientos de tejido, abre interrogantes sobre toda el área USAB2 y el riesgo de la aparición de grandes productos inmobiliarios que alteren la escala del barrio.
- No se restringen los englobamientos parcelarios. Al contrario puede combinarse con las nuevas ventajas que tiene la figura “plan para parcelas mayores 2500m²” y con la compensación volumétrica. Hecho muy nocivo, que incentiva los englobamientos y provoca la renovación urbana con sustitución de tejido barrial.
- No se restringen los completamientos, al contrario se flexibilizan. Hecho que se agrava al considerarse “edificio consolidado” el solo tener planos aprobados. Esto abre un negocio muy discrecional.
- Los retiros quedan sujetos a interpretación.
- La ocupación del centro libre de manzana en SS queda abierto a interpretación.

- Se eliminan balcones sobre Línea oficial, en USAB 0-1-2. Medida polémica post crisis sanitaria.
- No se aborda la mixtura de usos deseable. Se flexibilizan los usos complementarios, lo que permite mixtura dentro de usos existentes. (Ejemplo: los hoteles de Palermo que incluyen gastronomía sobre vía pública, sala de eventos/ convenciones, gimnasios, etc.)
- No abordan la saturación comercial.
- Se elimina la restricción horaria para la música en locales de baile (era 4hs)
- No restringen las servidumbres administrativas para unificar usos.
- No se abordan la interrelación con el espacio público.
- La matriz patrimonial propuesta es insuficiente e inconsulta.
- No se aborda la necesidad de estudios complementarios para el ajuste normativo.
- No se aborda el colapso de infraestructuras.
- Se garantiza la vigencia de los trámites.

Muchas gracias.

Vecinos y vecinas autoconvocados de Parque Chas en “Somos de Parque Chas”

[Nota enviada por la Sociedad de Fomento de Villa Devoto](#)

Buenos Aires, 20 de Agosto de 2024.

Señor Presidente de la Comisión de Planeamiento
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Sr. Edgardo Néstor Alifracó

Sra. Directora de la Comisión de Planeamiento
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Andrea Carla Radice
comision.planeamientourbano@gmail.com

De nuestra consideración:

Atento al contenido del Expediente 2120-J-2024, por el cual tramita el proyecto de ley mediante el cual se propone la actualización del Código Urbanístico - Ley N° 6099 y sus modificatorias, y en vistas a la próxima reunión informativa del día 20 de Agosto de 2024 en la Comisión de Planeamiento, manifestamos:

Que de acuerdo al proyecto vecinal presentado por la agrupación Devoto Unido y que tramitó por Expedientes 3009-2022 (que perdió estado parlamentario por falta de tratamiento), 1130-P-2024 y anexo y 2007-P-2024 - Barrio de Villa Devoto, dejamos constancia de lo siguiente:

Solicitamos respetar las características típicas de nuestro barrio, conocido como “El jardín de Buenos Aires” por la proliferación de jardines con diversidad de plantas, que formaban grandes terrenos absorbentes, los pulmones de manzana con frondosos árboles, que hoy están desapareciendo, la tranquilidad de poder caminar por las veredas al sol, pudiendo ver el cielo hoy tapado de altos edificios que están terminando con la idiosincrasia de nuestro barrio; talas y extracciones indiscriminadas de árboles, para poder construir esos edificios que no tienen nada que ver con las características de nuestro querido Villa Devoto.

El Código Urbanístico causó estragos en el barrio, provocando caos urbano y desintegración morfológica y de calidad de vida de los que habitamos el barrio.

En los proyectos presentados se solicitaba también la preservación del Área de Protección Histórica, que abarca la Plaza Arenales y sus alrededores, como así también las plazoletas de la Estación Devoto, como la catalogación de propiedades de mucho valor patrimonial, arquitectónico, que tampoco figuran en la modificación del Código.

Vemos con profunda preocupación, la existencia de locales gastronómicos en esta importante zona residencial, donde no sabemos cómo están habilitados y solicitamos alguna definición respecto a la instalación de Decks ya que los mismos han traído innumerables problemas al barrio en general y al APH en particular siendo en casi todos los casos ilegales, no cumplen con las normativas, ocupan el espacio público impidiendo la libre circulación, están ubicados en calles donde transitan colectivos, ocupan lugares destinados a las paradas de los mismos, acumulan basura trayendo contaminación y no se los sanciona.

Sin embargo hasta ahora, no se intervino y no hay cambios al respecto en las modificaciones del CUR.

A pesar de la Desafectación parcial Distrito del Vino, tampoco vemos alguna modificación del Distrito mismo. No hay ninguna propuesta sobre lo solicitado en el proyecto acerca de limitar el Distrito del Vino a las avenidas que circundan el polígono presentado como así también de realizar un estudio de impacto ambiental. Esperamos que se acate la resolución judicial sobre el mismo.

En el proyecto se solicitaba declarar la Casa Beiro de utilidad pública, sujeta a expropiación y destinarla a la Dirección Nacional de Museos, así como su puesta en valor, pero no hubo respuesta sobre este tema.

También se solicitaba declarar al Palacio Ceci Patrimonio histórico, cultural y lingüístico y que se ratificara el destino del inmueble como Escuela Bilingüe para niños, niñas, jóvenes y adultos sordos, hipoacúsicos y con discapacidad auditiva, pero tampoco hubo respuesta sobre este tema.

Como normativa general para el barrio insistimos en que los retiros obligatorios preexistentes al CUR deben continuar en vigencia ya que son los que le dieron característica especial al barrio y forman parte esencial de su identidad además de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad. Cualquier zonificación que no respete los retiros de frente, terminara por acentuar la destrucción de la trama urbana (ya iniciada) del barrio. No se puede limitar solo la altura. En nuestro barrio en particular por su idiosincrasia, no sirve de nada.

Otro problema que estamos viviendo los vecinos es el colapso de la infraestructura. Periódicamente sufrimos cortes de luz, problemas con las cloacas y han explotado varias cámaras por los sobrecalentamientos lo que en un caso provoco un voraz incendio en tres viviendas llevándose la vida de un vecino. Sin embargo continúan las construcciones sin tener asegurada una infraestructura adecuada

Por todo esto y en representación de los vecinos de Villa Devoto, solicitamos que se respete la identidad de nuestro barrio. Por lo tanto esperamos se apruebe el proyecto presentado por Devoto Unido y terminar de una vez por todas con los horrores que el CUR causo y continua causando al barrio y a quienes lo habitamos.

Dra Alicia Silvia Perlini

DNI 6.360.774

En representación de la Sociedad de Fomento de Villa Devoto

Nota enviada por la Junta de Estudios Históricos de Villa
Devoto Miembro de la Junta Central de Estudios Históricos
de la Ciudad

Buenos Aires, 19 de Agosto de 2024

A la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires
Presente

Nuestra Institución abocada a rescatar sus orígenes y difundirlo, cuidar y proteger su Patrimonio Tangible e Intangible está inspirada en el propio pedido del Banco Inmobiliario cuando planteara la autorización de la fundación de un nuevo Pueblo.

El 4 de abril de 1889, el citado Banco presidido por Don Antonio Devoto, quien da su nombre a la nueva Villa, desarrolla sus claros objetivos urbanísticos modernos y un sentido humanístico de sus futuros pobladores.

La fundación de nuestro barrio se diseña sobre una fracción unitaria de unas 400 hectáreas que significaba urbanizar, determinar condiciones estrictas de espacios libres tanto en las futuras propiedades, como espacios forestales, calles y avenidas amplias, ideas surgidas de ese extraordinario talento de los ingenieros Juan Antonio Buschiazzo y José Poggi.

La compra a los herederos de la familia Altube, dedicados a la actividad lechera, fue aprobada por el Directorio del Banco el 14 de enero de 1889 y la escrituración se efectuaría al mes siguiente.

Su aprobación municipal no se hizo esperar, el Intendente Ingeniero Guillermo Cranwell, autorizaba su creación el 13 de abril de 1889 (Día del Barrio).

Si bien algunos contratiempos tuvo su desarrollo en su primer lustro por la crisis del 90 y la destitución del presidente Miguel Juárez Celman, ese espíritu fundacional fue retomado por sus primeros habitantes, surgiendo obras monumentales, como el Seminario, Metropolitano. El Asilo de huérfanas San Vicente de Paul. El tiro al Seguro, El convento de la Hermanas de la Misericordia, entre otras edificaciones.

Acompañaron este desarrollo un importante núcleo de residencias de miembros del directorio de Banco que se afincaron en la Villa, con por las características casas en galería, que fueron formando su armónico desarrollo, donde se sumaban los bellos jardines, sus bulevares y diagonales.

No es gratuito el lema de nuestro barrio “Villa Devoto Jardín de Buenos Aires”.

Debido a la crisis del 90, la característica del barrio adquirió un carácter fuertemente residencial, poblado de jardines que definieron categóricamente su carácter de barrio jardín que consta en el emblema barrial. “Villa Devoto Jardín de Buenos Aires”, que surge de la expresión del Ministro Carrasco en su visita al barrio, definiendo el termino, Villa Devoto es un Jardín y fue tomado como carácter propio. Por ello el avance de su urbanización característica se desarrolló con esa premisa. Apoyada posteriormente por los códigos de edificación, se respetaron los 3 metros de retiro en los frentes como característica identitaria.

Todos estos componentes históricos, económicos y sociales, que dieron ese carácter tan particular, que sus vecinos, cuidaron, estimularon y se sienten identificados,

están sufriendo una agresión enorme por el Código urbanístico vigente que altera seriamente su planificación original y afecta a su salud, a su tradicional modo de vida, se considera ignorado en las decisiones ilegales y afectado no solo en modus vivendi, sino en su propio patrimonio económico.

Todos sabemos que las manzanas que abarcan el entorno de las dos estaciones de tren y su unión con la Plaza Arenales es por Ley CASCO HISTÓRICO. Por muchísimos años estuvo restringida la instalación de comercios en sus entornos, y sin embargo últimamente se violaron disposiciones existentes y estudios de impacto ambiental.

Su Casco Histórico fundacional y su contorno constituyen en sus vecinos e instituciones un valor innegociable, por ello defienden profundamente esa alma pueblerina.

Merecemos el máximo respeto a nuestros deseos.

Catalina Grassano
Secretaria

Norberto Malaguti
Presidente