

Comisión de Planeamiento Urbano

9 de septiembre de 2024

Versión Taquigráfica

Dirección General de Taquígrafos

S U M A R I O

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO	5
Iniciación	5
Modificación del Código Urbanístico	5
Vecinos	5
Sr. Juan Martín Chippano	6
Sra. Vivian Scheinsohn	7
Sra. Marcela Romano	8
Sra. Ana Bas	9
Sra. Lidia Marta Rosendo	11
Sra. Fernanda Cataldi	13
Sra. Mónica Liliana Hernanz	14
Sra. Vera Czemerinski	16
Sr. Manuel Ludueña	18
Sra. Sandra Barbonetti	20
Sra. Fabiana Martínez	21
Diputados	23
Diputada Claudia Neira	23
Diputado Guillermo Suárez	28
Diputada Cecilia Ferrero	29
Diputado Matías Barroetaveña	29
Diputada Cele Fierro	31
Diputada Manuela Thourte	32
Diputado Juan Pablo Modarelli	33

Diputada Michielotto	34
Intervención de Funcionarios	36
Sra. Adriana Landazuri	36
Sra. Mercedes Ocaña	37
Sra. Sandra Ponzo	45
Diputados	46
Finalización	48

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

- Desde el Salón San Martín de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a nueve días de septiembre de 2024, a la hora 15 y 20:

Iniciación

Modificación del Código Urbanístico

Sr. Presidente (Alifraco).- Buenas tardes.

Siendo las 15 y 20 horas del 9 de septiembre, en la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, sita en Perú 160, vamos a dar inicio a la reunión de la Comisión de Planeamiento Urbano. A los efectos de dar tratamiento al Expediente 2120-J-2024, por el cual Modifícase el Código Urbanístico, Ley 6099, en referencia en esta reunión a los Títulos 1, 2, 4 y 9.

Se encuentran presentes, los diputados Matías Barroetaveña, María Bielli, María Cecilia Ferrero, Francisco Loupias, María Sol Méndez, Paola Michielotto, Claudia Neira, Ignacio Parera, Leonardo Saifert, Guillermo Suárez, Manuela Thourte, Gimena Villafruela, y quien les habla, Edgardo Alifraco. Todos ellos integrantes de la Comisión de Planeamiento Urbano. Así mismo, se encuentra presente el Vicepresidente Primero de la Legislatura, Matías López, y la diputada María Inés Parry y el diputado Andrés La Blunda.

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 señores vecinos que se han inscripto previamente.

Vecinos

Sr. Presidente (Alifraco).- Solicito que se acerquen al estrado.

En primer lugar, corresponde que haga uso de la palabra el señor Roy Kaplan Nakamura.

- El vecino no se hace presente.

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

- El vecino no se hace presente.

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

- La vecina no se hace presente.

Sr. Juan Martín Chippano

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

Sr. Chippano.-Buenas tardes a todos y a todas. Buenas tardes a los señores diputados y diputadas.

Queremos hacer uso de la palabra en esta primera media hora.

Soy vecino del barrio de Villa Ortúzar. Nosotros, como barrio, sufrimos mucho las consecuencias de la sanción del Código Urbanístico del año 2018. No está de más recordar que fue un código que fue sancionado en soledad por el PRO, en aquel entonces, ya que el resto de los partidos no acompañaron esa sanción. Hoy nos encontramos en una etapa de revisión o actualización de ese código, después que muchos barrios nos fuimos organizando cuando empezamos a sentir el impacto que esas modificaciones tuvieron en nuestra cotidianeidad.

Para el caso particular de Villa Ortúzar, la transformación fue enorme. Nosotros somos un barrio consolidado de casas bajas. Uno puede caminar, incluso por las grandes avenidas como Álvarez Tomas, y no hay más de dos o tres pisos, salvo algunas excepciones. Y el código de 2018 elevó las alturas a USAM y USAB.

Nosotros, como colectivo, nos empezamos a reunir en el 2021 y a fines de 2022 presentamos un proyecto de ley modificando las planchetas correspondientes a nuestro barrio.

No se trata de un proyecto demasiado ambicioso, sino que entendemos que alcanzamos un equilibrio entre el interés de los inversores, que pretenden usar la tierra para la construcción en altura, y también el interés de los vecinos y vecinas que, de alguna manera, también somos inversores, ya que compramos nuestras casas cuando todavía era un espacio residencial. En aquel entonces proyectamos nuestra inversión para vivir en ese tipo de zonificación.

Nuestro proyecto proponía la disminución de USAM y USAB en las avenidas y en el interior íbamos hacia USAB 2 y USAB 1, respetando el tejido consolidado y también en paralelo con lo que establecía el viejo Código de Planeamiento Urbano.

De ese proyecto tuvimos una primera devolución institucional el año pasado a través de una serie de reuniones que hubo en la Secretaría de Desarrollo Urbano. Unas devoluciones que no alcanzaron nuestros objetivos y respecto de los cuales nunca se nos fundamentó por qué no se tenían en cuenta los pedidos que nosotros hacíamos que –reitero– son pedidos moderados y racionales.

Hubo una resolución del Secretario de Desarrollo Urbano, Álvaro García Resta, en septiembre de 2023 donde declara al barrio de Villa Ortúzar como un área de regeneración sustentable en el marco de la Ley de FoDUS, y hay un interesante informe de antropología urbana de la misma secretaría que reconoce que Villa Ortúzar es un barrio consolidado con la mayoría de sus propiedades de hasta dos pisos.

Pero más allá de lo técnico, en lo que no quiero abundar porque sé que durante las reuniones de asesores ya hubo exposiciones en ese sentido y también durante la semana estarán participando otros vecinos y vecinas, me parece interesante hacer hincapié en un punto que creo es central, que tiene que ver con la participación ciudadana en este proceso de actualización del código. Hay un punto central que me parece que es necesario destacar

que tiene que ver con lo que en el Código Urbanístico vigente se llama el Plan de Comunas, que es el Título 10.6.

La realidad es que la participación ciudadana a través de los mecanismos reconocidos constitucionalmente y en la Ley 1777 no fueron llevados adelante. Ha sido tan burda la falta de tener en cuenta a las juntas comunales y a los consejos consultivos que, incluso una junta comunal con cuatro integrantes de Juntos por el Cambio el mes pasado en su acta de reunión manifestó su preocupación por no haber tenido en cuenta la participación vecinal y la participación de las juntas. Si ustedes quieren buscar en el acta del mes pasado de la Junta Comunal número 10 van a encontrar esa manifestación.

Creo que con las características que tiene el código, por las dinámicas propias de la ciudad, este tipo de discusiones y de reuniones enriquecerían mucho más si se convocara a los consejos consultivos y se trabajara a nivel de cada barrio en el marco de las juntas comunales, respetando la normativa vigente. No es que los vecinos que estamos organizados y participando queremos imponer algo, sino que queremos ser escuchados y queremos que en un marco de racionalidad y de conocimiento de recorrido del territorio, podamos encontrar una respuesta equilibrada a los problemas que nos perturban y que, en gran medida, nos enloquecen.

Simplemente, quiero pedirles a los legisladores, sobre todo a quienes no forman parte del oficialismo, tienen los números para sentarse a negociar y para bloquear la salida de este proyecto tal y como está. Además de Unión por la Patria pienso, fundamentalmente, en la Unión Cívica Radical con sus ocho legisladores, en Confianza Pública con sus tres legisladores. Yo hago una suma rápida si a los 18 de Unión por la Patria, los 3 de Frente de Izquierda, que dan 21, sumamos los 8 de la UCR, tenemos 29 y sumamos los 3 de Confianza Pública, tenemos 32 legisladores. Eso alcanzaría para obligar al oficialismo a sentarse a discutir en otros términos esta modificación. Me parece que hay que hacer mucho hincapié en eso.

Insisto: nosotros no queremos volver a un pasado inexistente, no queremos que no haya inversiones, no queremos que no haya progreso. Simplemente, queremos que los vecinos y vecinas que vivimos en cada barrio sean escuchados y tenidos en cuenta a través de los mecanismos constitucionales y legales vigente.

Simplemente, ese era mi aporte.

Muchas gracias por la atención. (*Aplausos*).

Sra. Vivian Scheinsohn

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Vivian Scheinsohn.

Sra. Scheinsohn.- Buenas tardes.

Soy Vivian Scheinsohn. Soy arqueóloga, profesora de la UBA, investigadora del Conicet; vecina del barrio de Palermo. Participo de “Palermo Resiste” y de la “Interbarrial de Buenos Aires”.

Quiero decirles hoy a los legisladores que con este CUR del 2018 lograron algo que en muy pocas ciudades pasó esto de que a partir de un nuevo código urbanístico saltaran cantidad de agrupaciones vecinales simplemente para defenderse de lo que plantea ese código. Esto es una cuestión única. A tal punto que después esas agrupaciones vecinales

terminaron juntándose en el “Interbarrial de Buenos Aires”, la IBA, cuyo cometido principal es frenar este código urbanístico. Esto es muy impresionante.

Pero más allá de esto, podría decirse que, como decía Borges: no nos unió el amor, sino el espanto.

También hay cuestiones de ver a estas agrupaciones vecinales o la IBA como referentes partidarios de un determinado partido. Quiero aclararles a los señores legisladores y señoras legisladoras también que no es así. Hay de todo en esas reuniones. Porque –insisto– no nos unió el amor, sino el espanto. Estamos espantados de lo que estamos viviendo en nuestros barrios en lo cotidiano. Entiendo que la mayoría de los legisladores viven en esta ciudad. Por lo tanto, deben saber de lo que les estamos hablando: de edificios en construcción, de a 3, 4 o 5 por cuadra, ya no por manzana, perdimos la calidad de vida, perdimos árboles, perdimos calma y tranquilidad en los barrios, perdimos la identidad barrial y, sobre todo, estamos perdiendo patrimonio edilicio, pero también paisajístico. No se trata solo de preservar edificios –que está bueno–, sino también de preservar paisajes urbanos.

Básicamente, no se trata de una posición partidaria, sino que nos oponemos a lo que plantea esta CUR; al modo de vida que nos genera vivir con este CUR en esta ciudad.

Los desarrolladores traen negocios, pero los votos son de los vecinos. Recuerden eso.

¿Hasta dónde se piensa llegar con este lanzamiento de la capacidad constructiva de la ciudad? Hasta que las calles de Buenos Aires se transformen todas en cañadones urbanos edilicios sin luz, sin aire, llenos de ruido, de contaminación ambiental y dentro de veinte años –porque se viene un cambio climático mediante– con media ciudad inundada. Las obras que deben plantearse para evitar esto dentro de veinte años deben estar haciéndose ahora. No solo no se están haciendo, sino que, además, se está destruyendo la calidad de vida que estamos teniendo hoy los vecinos.

Por lo tanto, decimos que hay una emergencia ambiental urbanística y no es un *slogan* es un diagnóstico. Hoy deberían realizarse esas obras –insisto– y no se están haciendo. El futuro desastre se va a venir.

Entonces, lo que queremos, en este contexto es que nos escuchen, nada menos que eso: que nos escuchen.

Muchos de los barrios ya presentaron proyectos para cada uno de ellos; otros no llegaron a juntarse, pero, indudablemente quieren participar.

No queremos más audiencias públicas no vinculantes en las que se hace exactamente lo contrario a lo que solicitamos los vecinos.

Escúchenlos. Nada más que eso. Escuchen la voz de los vecinos.

Nada más. (*Aplausos*).

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

- La vecina no se hace presente.

Sra. Marcela Romano

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Marcela Romano.

Sra. Romano.- Buenas tardes.

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

Una vez más estamos frente a esta comisión tratando de encontrar respuestas a cómo se controla algo tan grande, tan rentable para unos pocos, con tanta voracidad.

Después de escuchar a los asesores y a todos los vecinos de los distintos barrios la sensación que tengo es que el control o la herramienta que nos falta y que nos da la democracia son las leyes que nos permitirían equilibrar –como le gusta decir al ministro– estas fuerzas que se encuentran en estos conflictos.

El otro día me llamó la atención, porque lo escuché al ministro, que baja un proyecto a la comisión tratando de encontrar la manera de poner en movimiento el elefante que intenta ocupar o colocar dentro de la ciudad.

Creo que son las leyes o esta comisión que está integrada por legisladores que fueron votados y tienen la oportunidad histórica de aprobar los proyectos. En el caso de Colegiales, permitimos recuperar siete mil metros cuadrados que, en el año 2017, una ley también de esta Legislatura entregó a la especulación inmobiliaria, abriendo las puertas del playón ferroviario y loteando en nueve parcelas, de las cuales lograron vender en el año 2018 cinco, donde hoy se terminan tres edificios y ya se empezaron a construir otros dos.

Necesitamos que se le dé la misma relevancia que se la da al proyecto presentado por el ministro para las modificaciones del CUR, a todos los proyectos de ley presentados por los distintos barrios.

En nuestro caso presentamos dos proyectos de ley, uno presentado por el Consejo Consultivo y las organizaciones que defendemos el playón ferroviario y, el otro, por una legisladora de esta comisión, la diputada Manuela Thourte. Ambos proyectos lo tienen ustedes.

Además, presentamos una petición firmada por los vecinos; hicimos un formulario y lo tiene el presidente y las vicepresidentas de la comisión. Está actualizado. Y este formulario es, justamente, para que se traten los proyectos de ley.

Esto es lo que venimos a solicitar una vez más.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sra. Ana Bas

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Ana Bas.

Sra. Bas.- Buenas tardes.

Disculpen que tenga que leer.

En primer lugar, quiero hacerles notar una incongruencia, en el sentido de que en el mismo momento en que se van a tratar estos famosos ajustes aparece un proyecto virtuoso para agregar a las áreas de Protección Histórica un área de Protección Ambiental que creo que es bienvenida y tiene que ver mucho con la protección del patrimonio.

Perdón, no me presenté, soy Ana Bas, presidenta de Basta de Demoler dedicado desde el año 2007 a la protección del patrimonio en la Ciudad de Buenos Aires.

Entonces, decía que mientras se presenta este proyecto virtuoso con unos fundamentos que les recomiendo leer, por otro lado, se presenta, al mismo tiempo, el proyecto para discutir Costa Urbana, que vendría a ser la incongruencia más grande en un lugar que es un humedal, increíblemente más necesario a ser protegido y en el que se quieren construir 30 torres de hasta 145 metros. Estas eran muchas de las incongruencias de las que aparecen acá en la presentación de los ajustes.

En ese proyecto no se restringe la posibilidad de densificar, sino lo que se limita son las alturas, para que se garantice la protección ambiental, el paisaje y la norma de unidades de edificabilidad baja.

Es así que es un poco difícil compatibilizar dos aspectos que son opuestos. Solo para señalar la incongruencia de estos ajustes, porque no responden a una planificación urbana ni estudiada ni consensuada.

Ahora bien, parece que vamos a tener que hablar bien del Código del año 2018, porque comparado con estos ajustes hasta tiene algunas virtudes. Por ejemplo, el Título 9, Protección Patrimonial e Identidad, respetaba lo que era antes el Capítulo 10 y, prácticamente, se repetía en todos sus ítems. Sin embargo, sigue pasando el tiempo y no tiene uno solo reglamentado, no tiene absolutamente ningún artículo reglamentado.

El Título 10, Instrumentos de Desarrollo Territorial tampoco está reglamentado; no tiene ningún artículo reglamentado; esto es según la página del Gobierno de la Ciudad.

Entonces, aquí entra, como se decía en el campo “la madre del borrego”, que vendría a ser la capacidad constructiva, porque estaba la capacidad constructiva transferible y la modificación que se propone para esta capacidad constructiva que decía “que solo serán parcelas receptoras de la equivalencia de constructividad aquellas que se encuentren en el área de renovación urbana Riachuelo y las que, en el futuro, apruebe la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires”.

En primer lugar, la adquisición de la capacidad constructiva tenía que averiguar el que quería adquirirla, la disponibilidad que había en el momento que hiciera la solicitud para su permiso. En segundo lugar, esta capacidad constructiva debía ser formalizada a través de un depósito en el FEREC, el Fondo de Recuperación, que tampoco está reglamentado y nunca se puso a andar.

Entonces, los destinos de los fondos generados por estas cesiones de la equivalencia de la capacidad constructiva transferible iban a ser gestionados por el FEREC y los montos abonados ingresaban en una cuenta de asignación específica creada para asegurar la puesta en valor de los edificios transferentes. Es decir, que hasta tenía sabiduría el Código del 2018.

La propuesta en los ajustes para sustituir a esto anterior no contempla el resguardo de la Legislatura, no contempla las audiencias públicas ni ingreso de ninguna clase a ningún fondo de protección patrimonial. Está plagado de incoherencias, como quiénes serán los emisores y quiénes serán los receptores y si no serán a veces los mismos, hasta en el microcentro.

Esto, y mucho más, ya fue señalado muy bien por algunos asesores en las reuniones previas. Supongo que lo habrán transmitido a sus asesorados.

Si ustedes aprueban sustituir la capacidad constructiva transferible por esta nueva capacidad constructiva adicional, desaparece la posibilidad de tener un fondo de reparación

del patrimonio, al que se resiste el Poder Ejecutivo y nunca explica las razones, mientras habla de identidad y patrimonio. Pero más aún. Lo más importante para ustedes –creo– es que le quitan a esta Legislatura la prerrogativa de vigilar estos intercambios de metros y de excepciones a las normas. Van a quedar libradas al juicio arbitrario de la autoridad competente, que ya sabemos incompetente.

Esperamos que ustedes no resignen las competencias que ya tienen, entregándoselas a los vientos del mercado, que sólo harán más penosa nuestra vida en la ciudad.

Gracias por escucharme. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifraco).- Gracias.

Corresponde que haga uso de la palabra la señora Myriam Godoy.

- La vecina no se hace presente.

Sra. Lidia Marta Rosendo

Sr. Presidente (Alifraco).- Gracias.

Corresponde que haga uso de la palabra la señora Lidia Marta Rosendo.

Sra. Rosendo.- Buenas tardes. Soy Marta Rosendo. Soy del barrio de Constitución. Nací y viví allí la mayor parte de mi vida. También soy miembro de la Junta de Estudios Históricos de Constitución.

¿Qué pasa con Constitución? Es un barrio que, poco a poco, fue perdiendo su identidad. Poco a poco fue perdiendo los vecinos. Lo peor es que los vecinos que quedamos no nos dimos cuenta y no hicimos nada para salvar el barrio hasta este momento, en el que realmente vivimos solo en algunas cuadras.

¿Qué pasó con nuestro barrio? No quiero hacer política –no vengo a hacer eso–, vengo simplemente a narrar hechos.

El proceso militar le clavó un puñal al barrio. ¿Cómo se lo clavó? En la década del 70 se ensancha la Avenida 9 de Julio. En la parte norte, la Avenida 9 de Julio siguió siendo una avenida señorial. En la parte sur perdimos todo nuestro centro comercial.

¡Las tiendas! Yo me acuerdo siempre del imán de esas vidrieras llenas de gasas, encajes y perlas que deslumbraban. Todas las novias del conurbano venían a vestirse a Constitución. Eso desapareció porque se fue la gente.

La avenida nos hirió. Es más, la avenida se llevó una de las tres plazas que teníamos en Constitución. Se llevó la Plaza de la Concepción, plaza fundacional. Si tenemos que buscar el origen del barrio, aparte de buscarlo en los querandíes, lo tenemos que encontrar en la creación de la Parroquia de la Concepción en 1769. Quedó una plazoleta seca donde está la estatua de Castela y algunos arbolitos, pobrecitos.

¿Qué pasó? Se perdió la parte comercial. Por ejemplo, la Casa de Hipólito Yrigoyen se demolió sin pena ni gloria. Se demolieron cines y teatros. Se perdió el teatro Variedades, que era un teatro donde Darío Vittori daba funciones.

Después vino el separarnos de Barracas. Nosotros tenemos un puente, el puente sobre las vías del ferrocarril, el puente de la sobre la Avenida Caseros, que conectaba los dos lados de la vía. Ese es el famoso puente del que habla Borges, que dice que iba al

primer puente de Constitución. Un poema de Borges empieza con el primer puente de Constitución. Ese puente quedó amputado. Total, ¿para qué servía? Le sacaron las escaleras que daban a la calle Caracas. Entonces, nadie sabe que eso es un puente. Es una masa de hierro –inclusive han filmado una película– sobre las vías del tren.

También sacaron el patio de una escuela. Aunque les parezca mentira, la escuela Eustaquio Cárdenas es una escuela de 1927. Tenía un patio de juegos muy lindo. Había un polideportivo también. ¿Saben a quién se lo dio el señor Cacciatore cuando se hizo la autopista? A Canal 13, a Artear, para que lo usara por 20 años. Después, 5 años más. Ahora lo tasaron para que lo comprara. A los señores, siempre les pareció caro.

Ahí tenemos una manzana que quedó destruida y una escuela que, cuando se abre la puerta para ir al patio de juegos, se llega al estacionamiento de Canal 13. Total, ¿qué importan los chicos? Son chicos de constitución. Tienen un patio cerrado para hacer educación física, pensando que en nuestro barrio no tenemos un solo club ni un solo centro cultural.

Con el Código de Planeamiento del 18 se permitió abrir metaleras. Teníamos 18 metaleras en el barrio, juntando mugre, ratas y gente. Aparte, daban lugar a que quienes vienen a vender metales compren también droga. Entonces, aparecieron las metaleras y el narcomenudeo. ¿Qué más apareció? Como si esto fuera poco, tenemos más de 31 whiskerías, que abren como lugares de comida. Están todos habilitados por la AGC. Ojo, las metaleras también tenían una habilitación medio trucha, pero habilitación al fin.

Quizás nadie lo ve porque nadie lo quiere caminar, pero en nuestro barrio tenemos más de 250 edificios catalogadas con valor patrimonial. Tenemos 9 que tienen catalogación estructural, que no se pueden tocar. Tenemos el edificio más antiguo de Buenos Aires, o uno de los más antiguos, la Casa de Ejercicios Espirituales. Tenemos la estación. Tenemos la Casa Estrugamou. Tenemos el diario Crítica, que se tuvo que ir por el ambiente que lo rodeaba. Y es verdad. Yo también antes pensaba "ay, Dios, todo el mundo piensa en el valor de la propiedad y tiene apurofobia". Nada de "apurofobia".

Yo quiero ver que cualquiera de ustedes tenga que vivir con cuatro o cinco parejas de drogadictos sentadas o acostadas en un colchón en la vereda. El año pasado hemos recorrido el barrio con legisladores y con gente de los diferentes partidos políticos, que se han ido espantados. Nosotros tenemos que vivir allí.

Conseguimos cerrar las metaleras, ahora vamos por más. Queremos que cierren también las whiskerías. Las whiskerías son antros. En las whiskerías se lava plata del narco y estamos seguros de que hay trata de personas.

Entonces, primero lo destruyeron y después decidieron que fuera el furgón de cola de la Ciudad de Buenos Aires. Creo que no lo merecemos. Por eso pedimos que en el Código Urbanístico sea declarado área de desarrollo prioritario, como lo pusimos en la ley que elaboramos entre los vecinos –que ahora sí estamos de pie, ahora sí estamos juntos y ahora sí nos unimos, con nuestras diferencias, pero unidos al fin–. Eso es lo que hicimos, una ley para el barrio de Constitución, que trabajó muchísimo la legisladora Neira, y que está durmiendo el sueño de la indecisión, el “no me importa”. No lo sé.

Gracias. (*Aplausos*).

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

- La vecina no se hace presente.

Sra. Fernanda Cataldi

Sr. Presidente (Alifraco).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Fernanda Cataldi.

Sra. Cataldi.- Buenas tardes.

Mi nombre es Fernanda Cataldi. Vengo en representación de mis vecinos de Parque Chas.

En estos días estuvimos siguiendo atentamente las reuniones que se estuvieron haciendo con los asesores de Planeamiento Urbano. Estamos preocupados por el hecho de que se siga pensando en ajustes del Código Urbanístico sin que se revea el Plan Urbano Ambiental, sin el código ambiental; en que haya menos urbanización parque y menos áreas de protección histórica para más cemento; y también en el tema de los premios de zona sur para zona norte. Realmente, como vecinos, estamos preocupados.

Nos unimos en la Interbarrial Buenos Aires para juntarnos con los vecinos de diferentes barrios –muchos de casas bajas– que estamos siendo afectados por el Código Urbanístico. Lo primero que pedimos fue que no se dé más permiso para obras constructivas de gran envergadura, que son las que están destruyendo a los barrios. Lamentablemente, esto no ocurrió.

En el caso puntual de Parque Chas, los vecinos realmente la estamos pasando muy mal. Les pedimos a los legisladores, por favor, que nos escuchen. Estamos acá por una emergencia urbanística ambiental. Nosotros ya nos hemos manifestado en la comuna. Durante años los vecinos hicieron reclamos, muchos de ellos en forma individual, por los daños que están sufriendo por estas grandes obras. Tal vez, muchos conozcan Parque Chas por el laberinto. Hay una zona de este barrio que es de una urbanización determinada; incluso, no terminamos de entender por qué no es APH porque tiene un trazado concéntrico planificado.

Hay otra zona que está afectada por el Código Urbanístico, que también es una parte del barrio que tiene casas bajas con las características que tiene este tipo de barrios. Hay muchas casas. Todavía hay casas entre estos edificios que fueron apareciendo; también hay muchos PH. En general, las alturas de los edificios son de cuatro o cinco pisos en las avenidas y de hasta 9 metros hacia el interior del barrio. Pero con la aprobación del Código Urbanístico empezaron a aparecer edificios que realmente están destruyendo a las casas y los vecinos la están pasando muy mal: hay roturas de medianera, muchas faltas de control, falta de presión de agua, cortes de luz, no hay lugar para estacionar. La calidad de vida realmente viene en detrimento. Se termina un edificio y se empieza a construir otro y no se está viendo un punto final para esta situación que creemos que está fuera de escala.

Con mucho esfuerzo, nosotros logramos presentar un proyecto de ley, Propuesta de Final. Fuimos a relevar todo el barrio e, incluso, juntamos firmas manzana por manzana incluyendo a las que están más afectadas por estas grandes construcciones porque los vecinos ya no aguantamos más. Necesitamos que se disminuya la capacidad constructiva y que se respete como barrio de casas bajas. Somos conscientes de que una parte del barrio

necesita una renovación. Era una zona fabril que se fue transformando con la llegada del subte, pero la impronta sigue siendo de barrio de casas bajas.

Dentro de nuestro proyecto de ley también pedimos más espacios verdes, inversión en infraestructura, que se catalogue el patrimonio, que se respeten los mecanismos de participación ciudadana. Pero no vimos ninguno de estos ítems en el ajuste que se propuso en 2024. Apenas se disminuyó la capacidad constructiva de edificios de ocho pisos y de 24 metros. Nos están proponiendo que barrio adentro se puedan hacer edificios de 15 metros, incluso, en los pasajes y en el área que tendría que ser de 39. Además, creemos que sobre la Avenida Chorroarín se puede dar una perfecta renovación –en este caso sí– con edificios de 15 metros, de 5 pisos, y no de 30 metros, como propone el ajuste del CUR de 2024.

Realmente estamos preocupados. Lamentamos mucho que el mercado inmobiliario lo proponga como “apto blanqueo”. Que no sea ese el único objetivo. Vemos que se están construyendo edificios con monoambientes y, además de que en este momento todos sabemos que los créditos para el acceso a la vivienda propia prácticamente son inexistentes o difíciles de pagar, estas nuevas construcciones nunca van a ser habitadas por familias.

Creo que aquí hice un resumen de lo más importante pero, por supuesto, es mucho más. Les pedimos, por favor, que tengan en cuenta nuestra Propuesta de Final por nuestro barrio, por nuestra ciudad y por todos, porque creo que realmente se está destruyendo Buenos Aires. En lo personal, me parece que lo que está pasando es una vergüenza internacional.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias.

Corresponde que haga uso de la palabra la señora Débora Engel.

- La vecina no se hace presente.

Sra. Mónica Liliana Hernanz

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

Sra. Hernanz.- Buenas tardes a todos y todas. Soy Mónica Hernanz, contadora pública y ahora psicóloga. Soy integrante de la Junta de Estudios Históricos del barrio de Villa Devoto y soy vecina de este barrio.

Ya sabemos que nuestros barrios fueron surgiendo en distintos momentos históricos al ritmo del crecimiento y de las necesidades de nuestros pobladores. Todo barrio tiene su historia, su encanto y sus particularidades que lo distinguen y los hacen únicos y distintos de los demás.

A lo largo del tiempo los barrios fueron construyendo una identidad y así fueron aportando identidad a sus habitantes. Con orgullo, cada vecino dice hoy: “Soy de La Boca”, “Soy de Boedo”, “Soy de Caballito”, “Soy de Belgrano”, “Soy de Colegiales”, “Soy de Villa Devoto”. Estos rasgos forman parte de nuestra propia e individual identidad, lo que nos constituye como vecinos de ellos. Nos nomina, nos individualiza. La identidad es un

derecho y, como tal, es reconocido ya desde hace muchos años por organismos internacionales y también por nuestra Constitución.

En términos psicológicos, preservar la identidad nos da sentido de pertenencia y de continuidad. Psicoanalistas argentinos actuales, Grinberg y Grinberg, que estudian el fenómeno y los conflictos psicológicos que emanan en las migraciones, sostienen que la estabilidad emocional se asienta en el equilibrio de tres factores: el temporal, el social y el espacial. Esto último es con relación al hábitat. Cualquier cambio en estos tres factores debe ser gradual para poder ser absorbido. Ante cambios bruscos, estos provocan daños psicológicos llevándolos a una crisis de identidad, angustia por la sensación de falta de continuidad, ausencia de futuro y pérdida del sentimiento de pertenencia y nos llevarán a atravesar duelos inesperados.

Otro autor español Achotegui, en su reciente libro “Los siete duelos de la migración y la interculturalidad” menciona que el duelo por la pérdida del lugar de origen hace tambalear el sentimiento de pertenencia. La legislación más reciente apunta a mejorar también las condiciones de vida, respetar la diversidad, aceptar las identidades culturales, religiosas, sexuales, de género, de las etnias y afianzar las identidades. Se pretende preservar el ambiente, ampliar los espacios verdes, frenar el calentamiento global; todo eso, para brindar un ambiente saludable y mejor calidad de vida a los humanos. El mismo García Resta manifiesta su intención de preservar las identidades barriales, reconociendo que no todos los barrios son iguales, ni toda la ciudad es igual. Asimismo, promueve el paradigma de la ciudad sustentable y su intención es mejorar el código vigente incorporando esos preceptos.

Pero les digo, el proyecto que presentó el Ejecutivo para corregir los errores del Código de 2018 es nuevamente un código genérico que no incluye a los proyectos de los barrios y, nuevamente, no respeta ni las identidades barriales ni el paradigma de ciudad sustentable.

Antonio Devoto fue un precursor y un visionario, porque ya en 1889 hablaba del ideal del progreso, de la salud, de la calidad de vida, cuestiones hoy tan vigentes. Es así que en el acta de constitución del barrio de abril de 1889, se establece exactamente el perfil del barrio: calles más amplias ventiladas, casas aireadas confortables con grandes pulmones, avenidas, plazas, apuntando a un verdadero modelo de ciudad sustentable, y así se fue construyendo la identidad del barrio. Los ingenieros Buschiazzi y Poggi trajeron todos los conocimientos más modernos, diseñando calles anchas, avenidas, diagonales, la plaza Arenales y en una segunda etapa se anexaron zonas cercanas, incluyendo la cárcel de Devoto.

El núcleo del barrio de Villa Devoto se compuso de casas bajas, siempre con retiros de tres metros en el frente, con jardines, amplios pulmones de manzana y se plantaron gran cantidad de árboles; con lo cual, recibió el nombre de Jardín de Buenos Aires, y así lo reconoce el mismo gobierno de la Ciudad de Buenos Aires cuando describe el barrio. Los alrededores de las dos estaciones de tren son áreas de protección histórica. Hubo excepciones inmobiliarias, pero en el barrio mayormente se conservó esa identidad de casas bajas. Sin embargo, hoy, el proyecto del Ejecutivo viene a proponer todo lo contrario en desmedro de esa calidad de vida y ciudad sustentable que dice defender. ¿Por qué? En la identidad elimina los retiros de los frentes, porque los hace optativos, y ningún constructor derrochará metros sin vender; aumenta la constructividad entre un 500 y 700 por ciento, elevando las alturas entre cuatro y ocho pisos. Así en las calles paralelas a Beiró podemos

encontrar un chalet con jardín en el frente y al lado una mole de ocho pisos con balcones sobresaliendo de la línea de edificación, quitando todo el sol, el aire y, como si fuera poco, usando insuficientes redes de agua, gas y luz, porque no se adaptó la infraestructura previa, porque la infraestructura data de 1920. También se redujeron espacios verdes y se extrajeron árboles para permitir el ingreso a las cocheras o que los balcones fueran avanzando desde la línea de edificación.

Tampoco se respetaron lugares e inmuebles con valor. No se respetó la ley de área de protección histórica en desmedro de la conservación de lugares y edificios valiosos, ampliando rubros que estaban prohibidos y coartando el diseño original de esa zona. Creo que este código es un retroceso, porque va completamente a contramano de esta consigna de la modernidad, de la salud, de la calidad de vida, de la preservación de espacios verdes y del respeto a los lugares e inmuebles con valor histórico, cultural, identitario o simbólico. El desafío, a mi entender, es justamente en esas grandes urbes cómo hacer para aumentar esos espacios verdes, cómo hacer para preservar los espacios naturales tendientes a brindar la salud física, mental y la calidad de vida a sus habitantes, paralelamente con buenas soluciones de vivienda.

Por todo eso y por las razones que manifestaron los vecinos y profesionales de la arquitectura del barrio, exigimos a nuestro entender la inmediata nulidad del proyecto del Ejecutivo, y pedimos promulgar los proyectos presentados por los barrios afectados, porque esos son los más conocedores de sus propias identidades, de sus problemas y de sus posibles soluciones. El nuestro se presentó mediante dos expedientes durante este año. Y creo que el gran desafío actual consiste en compatibilizar las necesidades de salud y bienestar de los habitantes con las necesidades económicas de los empresarios, solamente así se cumplirá el equilibrio que tanto menciona García Resta en su discurso.

Nada más. Gracias. (*Aplausos*).

Sra. Vera Czemerinski

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Vera Czemerinski.

Sra. Czemerinski.- Buenas tardes.

Soy Vera Czemerinski, productora y asesora cultural, y vivo en Chacarita.

Voy a usar estos minutos no para entrar en los detalles técnicos del barrio, que se los voy a dejar a mi compañera, sino para apelar al sentido común que parece un poco en desuso ante tanta adversidad, peleas internas o, a veces, cierto nivel de distorsión que circula en la comunicación. Así que nos llevo con la vista hacia arriba unos minutos, para mirar el contexto desde otra perspectiva; subamos un segundo y enseguida volvemos.

Estamos en un mundo que está transformándose a una velocidad mayor de lo que la ciencia más pesimista preveía; todas las organizaciones que nos monitorean coinciden en que es necesario reducir drásticamente las emisiones de carbono en esta década como única alternativa para que el planeta siga siendo no igual que hasta ahora, sino simplemente habitable para los 8 mil millones de humanos que somos.

Hace dos semanas salió una nota, no en los medios científicos que yo sí suelo leer, sino en *Infobae* que muestra cuáles son los barrios de Buenos Aires que van a quedar bajo

el agua y esto en el lapso de nuestras vidas, algo que es probable que muchos de nosotros llegaremos a ver.

La palabra extractivismo suela lejana para quienes vivimos en la urbe, pero extractivismo no es solo la megaminería o el agronegocio; extractivismo es también el uso del suelo urbano, ese que tapa humedales que regulan las temperaturas de las ciudades y sus cercanías, el que arrasa los árboles y espacios verdes hoy imprescindibles, el que cementa las plazas arguyendo que así son más fáciles de mantener y también es este el que propone el nuevo CUR que se dedica de lleno a regular el desarrollo inmobiliario como si fuera lo único a desarrollar en la ciudad, siguiendo un modelo de negocio que entiende al desarrollo como si el mundo fuera el mismo como hace treinta, veinte o diez años atrás. Esto es literalmente absurdo y para ser realistas, ya es obsoleto.

A la mayoría de quienes exponemos acá no nos manda ninguna organización, estamos autoorganizándonos, y eso hoy es tal vez la diferencia fundamental. Quizás si ustedes mismos quienes nos legislan no estuvieran en su deber de legisladores y asesores, podrían formar parte de este grupo de gente cada vez mayor, cada vez más despierta y alerta, de esta mayoría que somos quienes simplemente queremos vivir más o menos bien en esta ciudad por un tiempo más; así de simple.

Es evidente que nos quedamos fuera de las decisiones que nos competen directamente y frente a un sistema que no nos representa, pedimos no solo la revisión del CUR, sino que estas intervenciones que en general se dan *pour la galerie*, se transformen en vinculantes, que dejen de ser una ceremonia formal y que nos consideren como lo que somos: los actores vitales de todas las obras que se están montando. Si las leyes no contemplan las necesidades reales pues entonces que sean revisadas también. En un contexto tan velozmente cambiante es un sinsentido no revisar todo el sistema que lo contiene. Acercarse a la comunidad y escucharla no puede ser un *acting*.

Hoy la emergencia ambiental demanda hechos a conciencia. La crisis climática ya empezó y esto no lo decimos los vecinos molestos que venimos con nuestros cartelitos a visibilizarnos, lo dice la ciencia más refinada, lo dicen las comunidades que habitan los territorios –los de las ciudades incluidas, acá estamos– y lo dicen los límites de un planeta geofísico que nos está marcando la cancha. Y esos límites no son para ustedes o para nosotros –como tanto escuché distinguir en la disputa de la semana pasada en las sesiones técnicas–, esos límites son y serán para todos y todas.

Estar a la altura del momento histórico requiere un cambio de hábito, una revisión a conciencia profunda, incluyendo el concepto de desarrollo que hoy más que crecer hacia arriba en ganancias económicas de la rentabilidad y altos pisos de cemento, debería pensarse horizontalmente, adecuándose al cambio de esta época indudablemente bisagra. De seguir hacia arriba creciendo ilimitadamente, de a poco hasta las ciudades van a dejar de ser negocio y habrá que nadar juntos en el devenir de la ola; de otro modo, nos va a llevar puesta la marea a todos.

Cierro con esto: volviendo a Buenos Aires, y por decirlo en criollo, no pedimos otra cosa que la que rezan los carteles que adornan nuestros barrios en casi toda la ciudad: menos cemento y mucho, mucho más verde. Cualquier otra opción tira los recursos, las inversiones y toda la inteligencia que se le puso en el transcurso, fuera del tarro. Eso es todo.

Muchas gracias.

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias.

Tiene la palabra el señor Manuel Ludueña.

Sr. Manuel Ludueña

Sr. Ludueña.- Buenas tardes.

Quería referirme puntualmente a cada artículo, o a algunos artículos, aunque habría que mencionar varios.

En principio, en el artículo 3° se habla de “desarrollo urbano equitativo”. En realidad, la definición se refiere a un criterio que es propio de la descentralización pero no tiene nada de equitativo y tiene poco de desarrollo urbano. Propongo como “desarrollo urbano equitativo” el acceso al uso del suelo, la vivienda, el agua, el saneamiento, la energía y el transporte, con participación y visión de largo plazo, intergeneracional. Esta podría ser una idea.

La “morfología urbana sostenible” todavía es una definición un poco extraña porque elude el contenido propio de lo urbanístico. Entonces se propone la “morfología urbana sostenible” que impulsa la distribución sostenible de los edificios con una visión que considera las necesidades de la totalidad de la población presente y futura, atiende la eco-arquitectura, el ciclo de vida de materiales y de los edificios, el reciclaje y reutilización de materiales, el ahorro energético, la rehabilitación sostenible y el uso de energías renovables en un entorno natural. Porque el principio de sostenibilidad no está, o sea la definición es muy elemental.

En el artículo 38, que se refiere al 4.1 “cesión del espacio público”, propongo que el cien por cien del espacio público que se cita deba mantenerse como suelo absorbente –cosa que no dice; no existe la expresión suelo absorbente en ningún lugar o artículo de lo que se propone–, donde calles y veredas serán de pavimento permeable y toda impermeabilización igual o inferior al 21 por ciento, que equivale al 30 por ciento del terreno privatizado, debe tener un sistema de retención de agua de lluvia del suelo y de sus paredes a reglamentarse en 90 días por la autoridad de materia ambiental, y en relación con el plan de acción de cambio climático 2030 que también está olvidado, ya que no existe para este código ni para todas las versiones anteriores, porque, en realidad, este es el tercer ajuste; por más que digan que es el primero, no es así.

Hay que tener obligación de cumplir el compromiso ambiental, aunque no esté reglamentado por el Código de Edificación por más que el mismo indica que puede ser optativo el compromiso ambiental. Lo único que está reglamentado son los techos verdes. Hubo algunos compromisos anteriores que tuvieron alguna reglamentación, pero fueron anulados en diciembre, como por ejemplo, el de energía renovable, y había otro más que no recuerdo ahora.

Sobre el parcelamiento, la evaluación del órgano competente que dice el artículo 39 es arbitraria, ya que no se fija ningún criterio sobre la mejora ni sobre el beneficio para tal resolución. Debe tener un criterio de retención de agua de lluvia, en particular en esquinas y englobamientos de parcelas que incluyan las esquinas. Hoy vemos muchas esquinas con más de 700 o mil metros cuadrados que están totalmente impermeabilizadas. Es decir, se tomaron 4 o 5 lotes y están totalmente impermeabilizadas. Una cosa que es realmente un despilfarro y una afrenta.

El artículo 7° habla de actividades accesorias o servicios auxiliares de usos compatibles. Aquí está la palabra usos o actividades. El tema es que parece que se trata de

confundir uso con actividades para que a su vez los usos del suelo fagociten el término actividad de la Ley 123. Asimismo, hay una creciente confusión que es amplificada en el Título III, que es muy profuso incluso en el Código de Edificación, lo cual está implicando una gran debilidad. El uso del suelo en general es un criterio estático, se refiere al uso comercial, pero no se sabe qué tipo de comercio ni que características son dinámicas. En cambio, la actividad que está en la Ley 123, en ningún lugar habla del uso del suelo, es dinámico, refiere la cantidad de kilovatios y de residuos. Para el equivalente del uso del suelo, las actividades no lo son.

El artículo 5° dice “cota de inundación”. Se refiere al máximo nivel esperado del agua durante un evento de inundación en una ubicación específica. No hay eventos de inundación, es un tema de redacción. Hay eventos de lluvias copiosas, pero no de inundación. Por favor, mírenlo.

El artículo 6° habla de mixtura de usos. Consiste en la posibilidad de aplicación de usos diversos, pero compatibles dentro de una misma área con el fin de fomentar una ciudad integrada, saludable, policéntrica, plural y diversa. Es el único lugar donde aparecen los principios del Plan Urbano Ambiental. No se entiende qué hace ahí. La verdad es que no se entiende y es totalmente extemporáneo. Es decir, no sé si se lo pone para ponerlo en algún lado o qué quiere decir, porque la mixtura de usos debería referenciar otra cuestión.

Usos complementarios es otra definición que aparece en el mismo artículo 6°. Es el destinado a satisfacer dentro de la misma unidad de uso, funciones compatibles que sirven, enriquecen o complementan el desarrollo del uso principal, siempre que no desvirtúe el carácter principal del mismo y que su funcionamiento sea de forma conjunta. Es un galimatías. Es una cosa que lleva a otra, pero no sabemos en qué termina; tratando de no ser grosero, es poco consistente como definición.

Sr. Presidente (Alifracó).- Disculpe, pero estamos más que excedidos en el tiempo, por favor redondee.

Muchas gracias.

Sr. Ludueña.- Ya termino.

El artículo 12 habla de edificio consolidado. Refiere edificio existente o proyecto con permiso de ejecución de obras. Lo consolidado es lo existente, no es un proyecto. Es algo abismal esta cuestión. Entra en contradicción con los porcentajes que, se sobreentiende, son proyectados porque, si no, no es consolidado. No puede haber algo proyectado que sea consolidado. Eso no existe. No hay un proyecto consolidado. No se entiende.

Se consideran edificios consolidados las áreas especiales, individualizadas que aceleran la altura máxima de la norma específica con lo establecido en el Artículo 6.2. Tampoco importan las alturas. Lo que lo hace consolidado es su existencia y estabilidad, es decir, en tanto tenga condiciones de seguridad edilicia. No hay otra cuestión.

Voy a terminar con algunas preguntas. El Artículo 1° establece que tiene que haber una evaluación del Código. ¿Dónde está la evaluación de este ajuste? ¿Cuándo se presentará? Es una presentación sin fundamentos.

Por otro lado, el Artículo 93 se refiere al 9.1.1.1. ¿Cuántos metros cuadrados de la capacidad edilicia flotante hay por predio y en total? ¿De cuánto es la superficie que

emerge de los APH? ¿Cuándo se van a poner en ejecución? No se sabe cuándo va a aparecer. Es como un fantasma.

Muchas gracias. (*Aplausos*)

Sra. Sandra Barbonetti

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Sandra Barbonetti.

Sra. Barbonetti.- Buenas tardes.

-La vecina expone un cartel.

Sra. Barbonetti.- Intentaré ser breve. Aprovecho el momento para dejar el cartel.

En primer lugar, quiero dejar en claro que consideramos que este ajuste al Código Urbanístico es simplemente un parche, porque solo atiende generalidades y no atiende a los proyectos de ley vecinales. Este proyecto de ley fue realizado en forma exprés sin consultar, como ya dijeron los vecinos, a las juntas comunales –como lo establece la Ley 1777– ni a los consejos consultivos, tal como está establecido en el Plan Urbano Ambiental. Por eso les solicitamos que dejen de decir que tuvieron reuniones con los vecinos, porque simplemente fueron encuentros informales que no tuvieron carácter institucional. A partir de esas reuniones se obtuvo una serie de datos. También dijeron que hicieron recorridas con nosotros, los vecinos, por los barrios. En el caso de Villa del Parque, se hizo una recorrida de diez cuadras con los vecinos mientras dos personas de Antropología Urbana tomaban notas en un cuadernito. Sobre esa base se elaboró, evidentemente, un diagnóstico para modificar un Código Urbanístico que regirá la vida de los ciudadanos de Buenos Aires por los próximos cuatro años.

Este proyecto de ley presentado no resuelve la emergencia y fundamentalmente no atiende a los proyectos de ley presentados por nosotros. Nos quieren engañar con que han bajado las alturas: este es el slogan que ha usado el Jefe de Gobierno a lo largo de todas las entrevistas que ha dado. En realidad, no solo no las bajan, sino que las incrementan porque se ha creado una nueva unidad de sustentabilidad, la USAB 0, que reemplaza a la USAB 1. Todo eso modifica las alturas en nuestros barrios. Los metros cuadrados construibles son más que los que existen ahora.

Por otro lado, existe un DNU del Jefe de Gobierno que suspende la construcción de grandes alturas... perdón, de los edificios más bajos en los barrios. Desde la Interbarrial Buenos Aires hemos presentado notas al Gobierno de la Ciudad en las que pedimos que se suspendan los permisos de obra para las obras mayores a 9 metros de altura. Este DNU suspendió exactamente lo contrario, con lo cual, si se llega a aprobar este proyecto de ley, ya va a existir un edificio para cuando se quiera construir un USAB 1 o un USAB 0 en esas calles donde se están suspendiendo los permisos de obra. Tal vez en un año ya existirá un edificio de 7 pisos, con lo cual el USAB 1 o el USAB 0 no se podrá construir. Es decir, es un engaño porque se suspenden los permisos, pero es relativo.

No hablan de crear un solo espacio verde. Por el contrario, ni siquiera se le dio zonificación UP a los pocos espacios verdes que tenemos por ejemplo en Villa del Parque,

pero también en el resto de la ciudad. No otorgarles zonificación UP a esos espacios verdes permitirá que se sigan cementando todos estos espacios con calistenia, con canchas de todo tipo, con caniles, con SUMs y con árboles de metal que nunca podrán reemplazar los beneficios de un arbolado urbano verde y vivo y, además, seguiremos perdiendo suelo absorbente.

En el proyecto no se habla de mixtura de usos. Se siguen instalando *decks* hasta debajo de las baldosas, tal como lo pueden comprobar en los barrios, y siguen avalando el nefasto distrito del vino, que pudo ser creado gracias a este Código Urbanístico y a *lobbys* de diferentes procedencias.

Si este proyecto se aprueba tal como está, este parche se tendrá que volver a modificar –más temprano que tarde– con el costo que conlleva para los vecinos de los barrios. No nos vamos a quedar de brazos cruzados. Vamos a seguir luchando para que escuchen nuestros proyectos de ley y nos vamos a seguir manifestando.

Evidentemente, nuestra vida cambió con este Código Urbanístico. No somos los mismos vecinos que hace dos o cuatro años, porque hay muchos que vienen luchando desde 2017 por la modificación del Código de Planeamiento y ahora del Código Urbanístico. Nos encontrarán nuevamente en las calles. No hemos visto manifestaciones o cortes de semáforos por parte de los desarrolladores urbanos por los perjuicios que están sufriendo (*Aplausos*) Nosotros, los vecinos y vecinas de los barrios, estamos todos los días trabajando incansablemente porque evidentemente somos quienes estamos padeciendo este Código Urbanístico. No queremos un parche; queremos que esto se haga seriamente atendiendo a un Plan Urbano Ambiental actualizado, porque el de ahora es de 2008 –tiene 16 años–, es decir que se condice con la fuerza política que nos gobierna en esta ciudad desde hace tantos años.

Reitero: queremos que se atiendan los proyectos de ley vecinales porque nadie mejor que nosotros para decirles lo que necesitamos para el barrio.

Muchas gracias. (*Aplausos*)

Sra. Fabiana Martínez

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

Sra. Martínez.- Buenas tardes.

Les agradezco, porque no había recibido la respuesta para hablar hoy, y me incluyeron.

En realidad, tengo legisladores muy amigos: hola “Maru”; hola Claudia; hola Edgardo.

Sr. Presidente (Alifracó).- Buenas tardes.

Sra. Martínez.- Muchas gracias por darnos la posibilidad de ejercer un derecho, porque estar hoy acá es ejercer nuestro derecho como ciudadanos, como vecinos y como habitantes de la ciudad.

Hoy les vengo a comentar no específicamente sobre el Código de Urbanismo, mal llamado “de urbanismo” porque nos dejaron sin la planificación que es por lo que nosotros venimos bregando. No vamos a desistir de los amparos para derogar el Código Urbanístico, ya que la planificación también es un derecho consagrado en los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y que los legisladores tienen la obligación de hacer cumplir.

No traje nada escrito. Solamente quise traer par de datos que además están en la página de la Legislatura. Por ejemplo, cuáles son las obligaciones de un legislador de la Ciudad de Buenos Aires. Los legisladores dictan leyes, resoluciones y declaraciones para hacer efectivo el ejercicio de los derechos, deberes y garantías establecidos en la Constitución Nacional y en la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y toman todas las decisiones previstas en esta Constitución para poner en ejercicio los poderes de autoridades.

Señoras y señores legisladores: les quiero contar que no están cumpliendo con esta obligación ni con este mandato. Por lo tanto, también son plausibles de ser demandados por los vecinos de la Ciudad de Buenos Aires y, además, no están respetando los artículos 89 y 90. Ya tienen un ejemplo en el que por un amparo presentado por la Fundación Rumbos – con quienes colaboré, ayudé y firmé como *amicus curiae* esa acción– se suspendió el Código de Edificación que se votó en el año 2018. No sé si lo saben. Este es un gran problema para quienes hoy quieren presentar un proyecto.

No forcemos este tipo de situaciones, porque realmente hoy no es una audiencia pública, sino una escucha activa –esto es lo que espero que sea y no solo una escucha presencial (*Aplausos*)– para que los vecinos podamos expresar nuestro enojo en una forma muy democrática y decirles que no estamos conformes con este accionar, con estos votos y con esta falta de respuesta que obliga el Artículo 2º de la Ley 6 de...

Perdón, legisladoras, no sé si me están escuchando o solamente está hablando con su compañera.

- La vecina se dirige a la diputada Thourte.

- No se perciben las palabras de las diputadas Ferrero ni Thourte, porque hablan fuera del alcance del micrófono.

Sr. Presidente (Alifracó).- Puede continuar.

Sra. Martínez.- Disculpenme, solo porque la estaba mirando específicamente...

- No se perciben las palabras de la diputada Thourte, porque habla fuera del alcance del micrófono.

Sra. Martínez.- ¡Ah! ¿Sí? Soy una ciudadana que votó, por lo que tengo todo el derecho a decirlo.

Le pido disculpas si la ofendí, pero son mis derechos, así como sus obligaciones.

Sr. Presidente (Alifracó).- Por favor...

Sra. Martínez.- Disculpame, Edgardo, ya termino.

Realmente me estoy excediendo en el enojo. Te pido mil disculpas en lo personal.

Dentro de estas situaciones en las que nos encontramos, hoy tenemos la posibilidad de expresarnos. Quiero que sepan que seguramente habrá una audiencia pública si esta ley sale como ley de aprobación inicial. Pero ojalá que no salga, porque no se está haciendo una corrección, sino que están respondiendo a los que en algún momento pensaron que nunca sentirían que sus casas iban a ser destruidas, como sí lo supimos nosotros desde el año 2004. No estoy hablando de este gobierno, sino de algo totalmente transversal. La ciudad es un hábitat transversal, no está exenta de políticas partidarias, sino de políticas de planificación y de urbanismo.

Lo único que pedimos es que sepan que si hay un amparo que suspendió el Código de Edificación fue porque los legisladores no cumplieron con el artículo 2º de la Ley 6.

Les agradezco mucho. Por favor, piensen en un código de planificación urbana, no en un código urbanístico. (*Aplausos*).

Diputados

Sr. Presidente (Alifracó).- Damos inicio al tratamiento del punto.

Quiero remarcar que se encuentran presentes, además de los diputados que mencioné, las diputadas Cele Fierro y Tiesso, así como el diputado Juan Modarelli que forma parte de esta comisión.

También se encuentran presentes, en representación del Poder Ejecutivo, la señora Jefa de Gabinete de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Josefina Ducos, así como los gerentes técnicos Operativos de Usos, Morfología Urbana, Catastro y Patrimonio Urbano.

En consideración de los señores diputados el punto 1 del Orden del Día, Título I.

Tiene la palabra la diputada Claudia Neira.

Diputada Claudia Neira

Sra. Neira.- Gracias, señor presidente.

Después de escuchar a los vecinos en el día de hoy y de toda la informativa que tuvimos en la sesión anterior, quiero hacer un par de reflexiones muy breves, y después comenzar a trabajar punto por punto, porque me parece que hace falta empezar el tratamiento artículo por artículo.

Nuestra posición es que para abordar esta actualización del Código Urbanístico hacía falta un tratamiento que no se dio: la actualización del PUA, la sanción de un Código Ambiental, instancias participativas y, sobre todo, generar, si es que se pretendía abordar de forma tan general la reforma del Código, los tiempos necesarios antes de llegar a esta instancia para tener el nivel de precisión que requiere un Código Urbanístico.

Al mismo tiempo, tenemos distintos barrios que están en emergencia y que fueron presentando sus propuestas vecinales, muchos de ellos expusieron hoy y otros días. Es urgente darles una respuesta a estos barrios. Nosotros la estamos pidiendo hace más de un año.

Este tema fue motivo de la campaña electoral. Los distintos candidatos a jefe de gobierno coincidieron en la necesidad de avanzar sobre esta emergencia a la que estaba sometiendo el Código Urbanístico a los barrios aprobado en el año 2018, con la

consiguiente pérdida de identidad barrial y con la promesa del candidato Jorge Macri, luego electo, de enviar en la primera sesión del año –recuerdo que lo dijo– una propuesta de actualización del Código. Recuerdo que en ese momento tuvimos la disyuntiva de hacer lo que hubiera realizado alguna oposición en algún otro ámbito, es decir, el primer día decir que estamos esperando la presentación del proyecto de ley que prometió y en cada sesión hacer un planteo al respecto.

Pero la verdad es que entendimos que una vez que asumió el Jefe de Gobierno se dio cuenta de que no se podía avanzar en un proyecto de Código Urbanístico sin tiempo para analizar, manzana por manzana, barrio por barrio, con el nivel de detalle que esto implica. Seguimos insistiendo en la necesidad de avanzar primero en la emergencia y luego en ese tratamiento.

Hoy llegamos a esta instancia en la que se presenta una propuesta general que pretende dar respuestas generales a un tema que requiere de mucho análisis particular: manzana por manzana. ¿Qué vamos a hacer? Como legisladores, obviamente vamos a debatir a fondo esta propuesta e intentar, por todos los medios, darles respuesta a los vecinos que vienen planteando la emergencia y también reencausar la discusión de este código con el nivel de minuciosidad y de seriedad que requiere. Por ende, voy a empezar a discutir artículo por artículo, más allá de que creo de que cuando lleguemos a las planchetas y a los barrios debemos pensar un abordaje en el que logremos identificar lo que es el diseño de la ciudad, las propuestas vecinales y ajustar la propuesta que ha realizado el Poder Ejecutivo a los reclamos que tienen los vecinos. Si no, se va a dar la paradoja de que esto será una presentación que se supone que viene a resolver esa emergencia, pero no se considerará satisfecha. Por ello, pido que de acá al día jueves, en que realizaremos el tratamiento, pensemos qué mecanismo tendremos para reencausar esta discusión.

Además, con este tratamiento general que se ha realizado, se ha abordado en diferentes barrios, distintas cuestiones que ningún vecino pidió, que impacta negativamente, incluso para los pequeños desarrolladores que vienen también a hacer sus planteos. Y a los vecinos que hacen planteos concretos, no se les ha dado la respuesta que pedían.

Voy a manifestarme artículo por artículo. En el Artículo 1º se menciona el Plan Urbano Ambiental vigente. Fíjense que se plantea que se establece la evaluación del presente código por el Poder Ejecutivo cada cuatro años en relación con el Plan Urbano Ambiental vigente.

Primero, yo creo que debería decir “dentro de los cuatro años”, porque la experiencia de Belgrano, River y Lomitas dio clara evidencia de que por ahí dentro de los cuatro años hace falta generar actualizaciones que requieren atención por una determinada emergencia o situación.

Además, donde dice “Plan Urbano Ambiental” tendríamos que decir “Plan Urbano Ambiental vigente”. Y agregar: “y actualizado”. Si no, vamos a volver a tener dentro de cuatro años, o en el momento en el que se plantee la próxima actualización, la misma situación de encontrarnos con un Plan Urbano que no fue actualizado. Entonces, ambas cosas: vigente y actualizado.

Continúo planteando los artículos; espero que puedan ir siguiendo el texto.

En el Artículo 2 se plantea que “una misma parcela no puede beneficiarse con dos regímenes normativos en materia urbanística incompatibles entre sí”. Pregunto: ¿qué son dos regímenes normativos en materia urbanística incompatibles entre sí? ¿El Código de

Planeamiento Urbano y el CUR son incompatibles entre sí? Porque, si es así, cuando planteemos –como lo vamos a hacer más adelante– las normas que abordan los paseos de compra y que modifican la situación de los *shoppings* en la ciudad, lo estaríamos haciendo sobre la base del Código de Planeamiento Urbano y del CUR. Creo que ahí debería decir “...en materia urbanística distintos entre sí”. Por eso, digo: ¿quién define si son incompatibles o no son incompatibles?

Luego, en el Artículo 3, tenemos la morfología urbana sostenible. La verdad es que me gustaría que, cuando venga alguien del Ejecutivo a dar explicaciones, puedan plantearnos por qué han elegido esta definición de “morfología urbana sostenible”.

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

Les pido que vayan tomando nota. El Poder Ejecutivo lo está haciendo. Después, en todo caso, hacemos una comparación.

Continúe, diputada.

Sra. Neira.- En general, este tipo de conceptos, como el de “morfología urbana sostenible”, son conceptos muy abstractos. Esto luego nos puede llevar a que en las interpretaciones se utilice una y otra vez este concepto para justificar lo injustificable. Entonces, me gustaría que pudieran definir “morfología urbana sostenible”.

Trato de ir rápido para que todos puedan hacer su aporte.

En el Artículo 4 pasa algo que, en realidad, ocurre unas 84 veces, si mal no lo contamos. Me refiero a nombrar al organismo competente. Esto nos habla de la cantidad de delegaciones que pretenden que hagamos, es decir, que pretenden que la Legislatura le haga al Poder Ejecutivo: organismo competente, consejo o autoridad de aplicación.

La verdad es que nosotros no estamos de acuerdo con delegar nuestras funciones. Nos parece que se debería eliminar el concepto de organismo competente cuando se habla de la cota arquitectónica de barranca, de la misma manera que con la cota de inundación. Pienso que debería definirse claramente cuál es la altura que debe tener la cota sobre la base de un análisis objetivo. Obviamente, esto debería estar fundado en una altimetría fija para la ciudad, que contemple el riesgo hídrico teniendo en cuenta los cotos de barranca y de inundación. Digo esto para que se entienda qué es lo que sucede: si no, por interpretación, se eleva la cota y se aprovechan los metros del subsuelo para extenderse en altura.

No me parece mal que esto se defina en la Legislatura, que lo hagamos y que digamos: “bueno, lo vamos a extender tanto”. Ahora bien, no entiendo por qué motivo habríamos de dejarle esto al Ejecutivo, más allá de que pretendan tener más atribuciones que las que deberían tener.

El Artículo 6 plantea lo siguiente: “...con el fin de fomentar una ciudad integrada, saludable, policéntrica, plural y diversa”. De nuevo: este es un concepto del PUA y no tiene nada que hacer acá. Creo que lo dijo uno de los expositores previamente. Podría modificarse e incluirse la frase: “...con el fin de fomentar una mixtura e intensidad de usos deseables para cada área de la ciudad”.

Luego, cuando hablamos de los usos compatibles, hay que eliminar la palabra “enriquecen”. Agradezco a la diputada Thourte por su aclaración; me parece que vimos lo mismo. Se definen los usos complementarios planteando “funciones compatibles que sirven, enriquecen o complementan”. ¿Qué es enriquecer? El uso complementario sirve o complementa. Al usar el verbo “enriquece” se deja abierta la posibilidad de considerar uso

complementario a cualquier cosa. Entonces, de golpe, en un estacionamiento puede terminar habiendo un bar. ¿Por qué? Porque supuestamente enriquece. La verdad es que no enriquece; o sí lo hace, pero no a la ciudad.

En el Artículo 7, propongo una redacción alternativa. Le buscamos bastante la vuelta a esto. Dice: “usos o actividades que pueden coexistir en un mismo edificio o predio y estar comunicados, siempre que el reglamento de copropiedad del mismo así lo permita. Los usos compatibles deberán ajustarse a las normativas vigentes para cada rubro pudiéndose desarrollar en un mismo ámbito de manera simultánea con el principal”.

Yo creo que deberíamos cambiar el orden de la redacción y decir: “Usos o actividades que pueden coexistir en un mismo edificio o predio y estar comunicados. Los usos compatibles deberán ajustarse a las normativas vigentes para cada rubro pudiéndose desarrollar en un mismo ámbito de manera simultánea con el principal, siempre que el reglamento de copropiedad del mismo así lo permita”. ¿Por qué? Porque la regla general define que los usos compatibles estén adaptados a la normativa vigente. Luego, puede haber una excepción, donde un reglamento de copropiedad no autorice un uso que autoriza la normativa, pero el reglamento de copropiedad nunca puede autorizar como complementario un uso que no autoriza la normativa. Entonces, primero hay que poner la regla general, que es la normativa; y, como excepción, “siempre que el reglamento de copropiedad del mismo así lo permita”.

El Artículo 8 está *okay*.

En cuanto al Artículo 9, vemos que se disminuyó el porcentaje, en el inciso d), del autoservicio de productos alimenticios y no alimenticios a un 60 por ciento. Estaría bueno tener un diagnóstico, más allá de que son locales de más de 140 metros, respecto de a quiénes nos estamos refiriendo, es decir, a quiénes estamos beneficiando. Estamos hablando de supermercados, de pequeños mercados o de almacenes. Es necesario tener un diagnóstico de por qué motivo estamos haciendo esta reducción del porcentaje de depósitos.

Sigo con el centro de compras. Este apartado es complicado, porque los *shoppings* no están autorizados específicamente en la ciudad; sí lo están los centros de compras.

Ahora bien, en el caso del centro de compras o *shopping center*, lo que hoy se está planteando es que los centros de compras existentes previamente, que cuenten con documentación que acredite la conformidad de uso mediante una normativa de cronología anterior, certificado de habilitación o autorización de actividad económica y/o plano de obra registrado, podrán habilitar nuevos usos compatibles previstos en la presente. Por eso antes mencioné las normativas incompatibles, pero acá estamos diciendo que, si hay una normativa de cronología anterior, sí vale. ¿Qué posibilita esto? Que los *shoppings* que ya existen con normativa anterior puedan tener la flexibilidad para ampliar los usos y las superficies. Por ejemplo, si hoy tienen un estacionamiento, ¿podrían, por la vía de la interpretación, gracias a esta norma, terminar construyendo más metros cuadrados de *shopping*? Esto hay que trabajarlo. En todo caso transparentémoslo. A mí no me importa si tomamos una definición, pero que no quede en el Poder Ejecutivo habilitar cuándo sí y cuándo no se amplía o se hace un *shopping*. Esto lo definimos los legisladores.

“Comercio mayorista con depósito”, ahí no sé por qué agregan “establecimiento destinado a la exposición y/o comercialización”. Antes era “y” y ahora agregan “o”. ¿Por qué me parece importante? ¿Cuándo es un establecimiento destinado a la exposición, pero no a la comercialización? ¿No termina autorizando por vía indirecta el depósito con los

problemas que tenemos con los depósitos? ¿No terminan siendo un depósito un establecimiento que está destinado a la exposición, pero no a la comercialización? Veámoslo. La verdad es que me genera mucha duda, sobre todo por la situación que tenemos con los depósitos en la ciudad, que deberíamos dedicarle un día entero para discutir cómo vamos a abordar el tema depósito, que es súper complejo, como sucede Flores norte, etcétera. Además, es un problema a abordar y es difícil.

“Locales de baile de clase C”. Insiste el Ejecutivo en eliminar el límite horario de las cuatro de la mañana, porque dicen que ese tema es materia del Código de Habilitaciones. La verdad es que cuando se trató en su momento el proyecto de simplificación normativa se dijo que era competencia del CUR. Por lo tanto, definamos dónde, pero tiene que estar el límite horario. No puede ser que los vecinos tengan que convivir con locales bailables que tienen horario indefinido y que no está establecido en ningún lado. Lo mismo, respecto del artículo 18 que nombra una cantidad de definiciones como, por ejemplo, alimentación general para llevar, centro de alojamiento temporal y práctica de deportes, colonia de vacaciones, estudio de danzas y varias más, no las voy a leer todas. Creo que, de sancionarse esta norma, tienen que validarse estas mismas figuras en el Código de Edificación y Habilitaciones.

Artículo 12, “Edificio consolidado”. Esto ya lo dije el día que fue la reunión informativa. Se contempla o se define a un “edificio consolidado como todo edificio existente o proyecto con permiso de ejecución de obra civil vigente”. ¿Esto qué permite? Permite que, presentando planos para un edificio lindero, se aplique compensación volumétrica o morfología sostenible y se pueda hacer una obra aprovechándose sencillamente de considerar que un edificio consolidado es un edificio que simplemente tiene un permiso de obra. Veamos la redacción, pero si lo planteamos así, dejamos abierta esa puerta.

En el artículo 13 sé que en asesores se pidieron sumar gráficos. Está bien la norma, pero hay que sumar gráficos. Reitero el pedido.

Respecto del artículo 14, ustedes saben que yo presenté un proyecto para eliminar los certificados urbanísticos. Discutimos mucho los certificados urbanísticos. ¿Por qué? Porque te pisaban la norma por seis meses, prorrogables luego...

Sr. Presidente (Alifracó).- ¿Está hablando del Título 2, diputada?

Sra. Neira.- Sí, perdón, el Título 2.

Sr. Presidente (Alifracó).- El artículo 14 es del Título 2.

Sra. Neira.- Sí.

Sr. Presidente (Alifracó).- Vamos a hacerlo por título, diputada.

Sra. Neira.- Vamos en orden. Perfecto.

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

Sra. Thourte.- Gracias, señor presidente.

Más allá de que algunos de los puntos que teníamos para observar ya los adelantó la diputada Neira, específicamente, quiero hacer una pregunta en el artículo 1 del Título 1, que modifica el artículo 1.1.4. En ese sentido, quiero saber por qué se agrega la frase “y considerando los casos presentados ante los organismos competentes en materia urbanística”. No terminamos de entender cuál es el objetivo, si ya en el Título 10 se especifican los instrumentos de participación y monitoreo. No entendemos cuáles son los organismos competentes en este artículo.

Luego tenemos otra pregunta sobre la “cota de barranca”, a la que también hizo una referencia la diputada Neira. Pero la “cota de barranca” la establece el actual CUR, es decir la Dirección de Catastro del CUR vigente. En ese sentido, queremos saber por qué se elimina esa aclaración.

Son preguntas para el Ejecutivo, pero las hacemos acá.

Gracias.

Diputado Guillermo Suárez

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

Sr. Suárez.- Hola.

En primer lugar, tengo una pregunta para el presidente de la comisión. ¿Qué funcionarios vinieron a la reunión con asesores de la semana pasada?

Sr. Presidente (Alifracó).- Varios. Ahora te traigo un listado. Álvaro no está.

Sr. Suárez.- Pero vino el Secretario.

Sr. Presidente (Alifracó).- Dame un segundo que te pido el listado así se lo doy.

Sr. Suárez.- Listo.

¿Van a venir también a la reunión con diputados?

Sr. Presidente (Alifracó).- Hay presentes. Lo dije antes de empezar el debate, diputado.

Sr. Suárez.- Perdón, pensé que también iba a estar Álvaro.

Sr. Presidente (Alifracó).- No está presente Álvaro García Resta.

Después le paso un listado consolidado de quienes estuvieron presentes en la reunión de asesores.

Sr. Suárez.- Gracias.

Estamos nada más que con el Título 1 ahora, ¿verdad?

Sr. Presidente (Alifracó).- Sí.

Sr. Suárez.- En el punto 1.2.1.1, “Principios urbanísticos complementarios”, se define “morfología urbana sostenible” como “impulsar morfología que garanticen tipologías edilicias que no den lugar a situaciones de segregación social ni a disrupciones morfológicas” ¿Este principio sobre disrupciones no está en contra con lo que se propone en el artículo 10 con las torres en los 39 corredores receptores de toda la ciudad? Porque este también es un punto importante. No es que estamos trabajando sobre un polígono donde se permite algo, sino que estamos permitiendo que haya corredores donde en cualquier parte del corredor se pueda exceptuar la regla. Y eso iría en contra de un principio general que se plantea en este punto.

Después tengo otras preguntas, pero son de otros títulos.

Diputada Cecilia Ferrero

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

Sra. Ferrero.- Gracias, señor presidente.

En el mismo sentido de algunas observaciones que hizo la diputada Neira, también creo importante –hubo algún consenso en la reunión de asesores– que en el punto 1.1.6 del artículo 2 la oración “una misma parcela no puede beneficiarse con dos regímenes normativos en materia urbanística incompatibles entre sí” tiene que ser ajustada porque no es ni de técnica legislativa ni correcto, porque es como enunciar un principio. Entonces, tendríamos que trabajar en una redacción alternativa.

El artículo 5 incorpora la definición de “cota de inundación”. Y sobre esto también los asesores trabajaron mucho.

Ya se habló de esos niveles de máximos, que son eventos que seguramente ocurren cada muchos años. Entonces, no podemos fijar una cota de inundación por un evento que tal vez ocurre cada 500 años o cada 100 años. Creo que estamos de acuerdo en que lo importante es que la definición que se haga no modifique el cero de la parcela para que no se pueda, justamente, aprovechar una diferencia de constructibilidad en altura.

Por otro lado, otra observación tiene que ver con el artículo 12, del “edificio consolidado”. También hay un problema de técnica legislativa en el párrafo que dice: “para la aplicación de los artículos restantes se considera consolidado a todo edificio o proyecto con permiso de obra civil vigente cuya altura de fachada o altura máxima proyectada se asimila a la altura máxima estipulada en este artículo para la unidad de edificabilidad siguiente según el artículo 6.2”. Ese artículo debiera ser un artículo distinto, porque no podemos tampoco subsumir en un artículo que está previsto para un caso especial, que es el del 6.4.2.3, la norma general del artículo 6.2.

Por este título, nada más.

Gracias.

Diputado Matías Barroetaveña

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

Sr. Barroetaveña.- Hola.

Antes de referirme al título, quiero hacer una pregunta general.

En primer término, no sé si son tal cual los expedientes que están incorporados. Supongo que usted me podrá dar el listado del tratamiento de este proyecto.

En segundo término, tuvimos la participación de García Resta, quien hizo una presentación –se lo dije a él en la cara, así que no tengo problemas de repetirlo– que la verdad fue lamentable, con unas olitas azules y tres fotos de participación, a las que nos tiene habituados. Son los famosos renders de García Resta. Deberíamos hacer una exposición en el Salón Dorado sobre la diferencia entre los renders y la realidad a lo largo de todos estos años.

Lo que estaría bueno es contar con toda una información seria sobre esas instancias de participación. Es decir, quiénes participaron y, sobre todo, si hay un diagnóstico, porque siempre vamos al mismo lugar: hay un modelo de ciudad –tenemos diferentes modelos de ciudad, por algo mucho de nosotros vamos en listas políticas alternativas–, pero no está claro el diagnóstico. Entonces, ni siquiera uno puede discutir para qué es el Código.

Entendemos –y lo señalamos siempre– que el Código debe facilitar y resolver lo que son los problemas de los vecinos y vecinas. Claramente acá estamos ya hace una hora y media –y la otra vez también estuvimos– escuchando cuáles son los problemas que se generan, a los cuales se suman la dificultad para poder acceder a una vivienda, la posibilidad también de utilizar las tierras públicas no para venderlas, sino para tener una alternativa que genere bajar el déficit habitacional.

Además, tenemos una ciudad en la que crecen los desalojos, se duplican las personas en villas, es imposible pagar un alquiler, cada vez se necesitan más aumento de sueldos, un Banco de la Ciudad que no existe, etcétera.

Entonces, existe la necesidad de ver qué queremos resolver y eso se da cuando uno está discutiendo un diagnóstico con el que no contamos en este momento o no sabemos si existe una línea de base ambiental.

La diputada Neira respecto ya se manifestó del tema del Plan Urbano Ambiental y el modelo territorial. Es decir, después de 17 años de gestión estaría bueno que tengamos un orden o que se pueda, a lo mejor, ahora con esta nueva gestión, tener una mirada que no sea la de venir a discutir generalidades. Porque pareciera que el objetivo es el de las discrecionalidades, ya que en muchos lugares aparecen palabras que terminan siempre con esta palabra.

Entonces, esta Legislatura se paró ante un Código. Lo sostuvimos durante la campaña y cuando se discutió. En ese momento vinieron los vecinos, presentamos los proyectos, se terminaron frenando los convenios urbanísticos y ahora lo que viene es todo como “algo general” o todo el tiempo con excepciones que hacen sospechar que la discrecionalidad es el objetivo central de esta reforma. Nos parece bueno en términos de participación.

Por otro lado, en el Título 1, en el punto 1.1.4. Modificaciones del Código, estaría bueno incorporar algún rol de las comunas. Sabemos que la participación fue, supuestamente, algún aviso a los presidentes de las comunas y no al resto. Ya que existen las comunas, que tienen un gobierno de cercanía, la descentralización. Y todo lo que se hizo en su momento cuando se pensó en la ciudad, para que tengan la posibilidad de esa instancia.

Voy a ser breve. En el punto 1.1.6 cuando dice “...una misma parcela no puede beneficiarse con dos regímenes normativos en materia urbanística incompatibles entre sí”, no nos terminan de quedar claro los ejemplos y creo que remite a una interpretación. Sabemos que cada vez que hay una posibilidad de interpretación se reinterpreta con bastante libertad la normativa y necesitamos saber cómo quedaría eso.

Se hablaba del punto 1.2.1.1., Segregación Social, Creo que si vamos a hablar de los corredores y de los edificios, como decía el diputado Suárez, podemos hablar de fragmentación social, pero segregación es otra cosa. No termino de entender por qué dice “segregación social”; me parece que es más “fragmentación urbana”.

Por otro lado, respecto de los corredores no se habla de ciudad policéntrica y después pasa a los corredores sustentables. Creo que hay muchas palabras que por ahí no terminan de encajar con lo que propone el Código. Esto figura en el punto 1.4.2.1., cuando habla de fomentar una ciudad integrada, saludable, policéntrica, plural y diversa.

Se habla del enrase y creo que es uno de los temas que más debemos trabajar. Es decir, el englobamiento y enrase son las dos malas noticias, en general, con las que los vecinos terminan encontrándose cuando vienen y nos preguntan por qué pasa esto o cómo puede ser que acá pase esto. Por ejemplo, el caso que señalaba la diputada tiene que ver con los enrases virtuales; eso no puede quedar así. La verdad es que el propio estudio pueda ir a hacerle los planos al otro y después solicitar enrasar con algo que todavía no existe, es una imaginación muy importante.

En el punto 1.4.1.3., donde antes decía “edificio consolidado cuya altura de fachada sigue igual o mayor al 75 por ciento de la altura máxima”, ahora desagregamos en todas las USAB con diferentes porcentajes, pero nos da la impresión de que hay una herramienta a la hora de habilitar el enrase, que será también discrecional.

Después voy a hablar del Título 2, que son los certificados urbanísticos.

Diputada Cele Fierro

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

Sra. Fierro.- Gracias, señor presidente.

En primer lugar, quiero manifestar una cuestión general, porque creo que ya nos ha sucedido en otras oportunidades en los trabajos en comisión.

Acabamos de escuchar a un montón de vecinas y vecinos con planteos particulares y es como decir que “fingimos demencia”. Pasamos directamente a hablar del Título 1, artículo tal, pero, en realidad, lo que se viene planteando es que en esta modificación del Código Urbanístico –y se lo planteamos así al Ejecutivo en la reunión en la que estuvieron acá y presentaron el *power point*, y entiendo que en asesores también se discutió– existen un montón de proyectos de vecinos, vecinas y organizaciones, que deberían estar discutiéndose en forma conjunta.

En segundo lugar, quiero decir que también hicimos una presentación con relación al cambio y la zonificación de las plazas y parques que no son UP, que es parte de esta modificación y no se está tratando.

Entonces, suena gracioso decir “fingir demencia”. Sin embargo, lo que siento es que hacemos como que se está escuchando y el Ejecutivo hace como si escucha a los vecinos.

En realidad, es que si vemos lo que detallan en las reuniones que se hicieron planteaban que eran 15 barrios, pero hay que ver con qué vecinas y qué vecinos o con qué organizaciones se reunieron. Sin embargo, estaba claro que había dos cámaras, desarrolladores, etcétera. Entonces, ¿a quién se escucha realmente en esta modificación del Código?

Espero que en las próximas reuniones que se lleven a cabo, y nos hemos tomado el tiempo de participar de ellas junto con asesores, se empiece a incluir todo esto.

Una vecina manifestaba recién que este Código es peor de lo que se venía planteando con relación al anterior.

Solo quiero manifestar dos cosas: el primer título –después hay más, pero me refiero al marco de lo que estamos hablando– tiene que ver con desarrollo urbano equitativo; no dice qué herramientas o procesos se utilizarían para fomentar esa equidad. ¿Quién lo hará: el sector público o el sector privado? Termina siendo siempre una completa generalidad.

Con relación a Morfología Urbana Sostenible. ¿Qué morfología? ¿Qué tipo? ¿Quién lo define? ¿Cómo? En los barrios donde ya hay construcciones, donde dejaron de ser casas bajas, ¿cuál es la morfología? Las torres. Entonces, para que no se toque esa morfología, lo raro serán las casas bajas de ese barrio. Siguen siendo generalidades. Son las ideas que sostienen esta iniciativa del gobierno, del desarrollo en la zona sur, sobre la base de las zonas receptoras y emisoras de acuerdo con la capacidad constructiva y no con lo que deberíamos estar discutiendo.

Todo esto parece reiterativo, y lo decimos en cada reunión. Lo primero que se debería discutir es el Plan Urbano Ambiental. Además, deberíamos tener una perspectiva socioambiental y no una modificación que termina siendo a favor, y el centro está puesto en la constructividad y no en poder habitar dignamente la ciudad.

Por último –por hoy al menos–, cuando se habla en el Artículo 6° sobre los usos complementarios, el texto vigente plantea usos destinados a satisfacer dentro de las mismas parcelas funciones necesarias para el desarrollo del uso principal. En la nueva redacción directamente habla de usos destinados a satisfacer funciones compatibles que sirven, enriquecen o complementan el desarrollo del uso principal. Lo decía la diputada Neira: enriquecer.

Por ejemplo, ya el texto anterior hablaba de funciones necesarias. Acá ya ni siquiera se habla sobre lo necesario. Vuelvo a insistir con esta idea: una modificación que fue exigida por quienes habitamos la ciudad termina teniendo puntos completamente peores, habilitando aún más posibilidades para las constructoras y no pensando a la Ciudad para vivirla dignamente.

Diputada Manuela Thourte

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

Sra. Thourte.- Simplemente, quiero hacer una aclaración frente a algo que mencionaba la diputada Fierro. Hoy no estamos tratando el título correspondiente, pero el jueves, que vamos a tratar el título correspondiente, yo voy a pedir que incorporemos el Expediente 1704-D- 2023, que es la Urbanización Parque del Playón de Colegiales. Solo para que lo supiera la diputada.

Sra. Fierro.- Está bien, diputada Thourte, pero hay más proyectos. Hay muchísimos más proyectos planteados en términos del proyecto que se ha presentado sobre los distintos espacios.

Vuelvo a repetir lo que ya dije en la anterior reunión de la Comisión, aunque no soy miembro de la Comisión, Plaza Almagro no es UP. Para que lo tengan en cuenta. Y como esa, muchas más. En el proyecto está. Hay muchas plazas y parques reconocidos por toda la ciudad que no son UP. Por ejemplo, Parque Uriburu, Noruega, y puedo seguir nombrando.

Está muy bien lo de Colegiales, pero traten de incluir el resto de los proyectos.

Diputado Juan Pablo Modarelli

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

Sr. Modarelli.- Muchas gracias. Buenas tardes.

En lo que refiere a los puntos específicos, hago mío lo planteado tanto por la diputada Neira como por el diputado Barroetaveña. Sin embargo, antes de pasar al Título 2, quiero reforzar algunas cuestiones de la generalidad de lo que estamos discutiendo. Me parece que lo ameritan.

Nos encontramos con una modificación del CUR que viene a reforzar la idea de dejar de hablar de planeamiento en la ciudad y empezar a hablar solo de edificación o de Código Urbano.

Cuando hablamos de planeamiento, por ejemplo, el Título 5 del CUR vigente no está incorporado acá. No estamos mencionando nada de lo relativo a movilidad. No estaba mencionado nada de lo relativo al Título 8 y en reunión asesores se logró incorporar la discusión de villas y barrios populares.

Venimos de arrastre con algunos problemas de procedimiento. Se mencionó, pero me parece que no es menor hablar de la ausencia del Plan Urbano Ambiental, y su autorización necesaria, y de la Ley de Comunas. En algún momento hay que empezar a discutir más seriamente si las comunas van a ser una formalidad o un ámbito real de participación. Primero, porque en el 2018 ya se judicializó la cuestión. En su momento, hubo un amparo al CUR que se votó porque se había obviado la instancia de participación. Acudir a las comunas no puede quedar a voluntad de los grupos vecinales o de quienes decidan hacerlo. Eso debería tener un procedimiento más claro, no sólo el acudir a las comunas, sino que las comunas acudan a estas instancias, y no en dos reuniones de 300 personas por Zoom, como se hizo. También tenemos que tener muy claro que eso no es un procedimiento de participación. Eso es cumplir meramente con lo que establece la ley, y cumplir medio mal aparte, porque quedaron bastantes personas afuera.

En cuanto al procedimiento, el PUA y Ley de Comunas ya se planteó. También el tema del foro participativo, que terminaron siendo dos reuniones por Zoom medio caóticas.

Nos referimos antes a los expedientes previos que se propusieron. Casi por cuestión de reglamento, los proyectos que ingresan con anterioridad tienen que ser tratados. Mandamos una nota en la comisión de asesores pidiendo que se trabajen. No tuvimos respuesta. Asimismo, también se dificultó antes de la reunión informativa tener alguna información para que el ida y vuelta con el Poder Ejecutivo fuera un poco más nutrido.

Con esta serie de problemas, si además tenemos en cuenta que cuando hablamos de movilidad, dejamos afuera también otros aspectos para hablar del Código –acceso a redes cloacales, servicios, presión de agua, problemas de sobrecarga habitacional y de luz–, estamos dejando un montón de cuestiones en paralelo y pareciera que acá solamente vamos a estar discutiendo solamente planchetas, alturas y si hay una visión de la ciudad en forma de cajón o un poco más heterogénea. Me parece que eso tenemos que modificarlo y corregirlo.

Entiendo que hoy se va a discutir lo que tiene que ver con patrimonio. La decisión de dejar a la Comisión del Patrimonio para la segunda lectura es incorrecta. De lo contrario, hacemos jugar lo reglamentario para cuando nos conviene. La verdad es que hubiera estado bueno tener para este catálogo, esta primera lectura y esta discusión lo que la Comisión de Patrimonio de la Legislatura tenía para decir, el dictamen. No lo tenemos. No sé si lo vamos a tener para la segunda lectura o si no lo vamos a tener. La realidad es que comenzamos la discusión en diputados sin el dictamen que tiene que ver con el catálogo. Me refiero al catálogo definitivo, no tenemos un dictamen de la Comisión de Patrimonio sobre eso. Me parece que jugar con ese gris tampoco está bueno. Podría haber pasado que lo tuviéramos para el momento donde se está discutiendo. Entiendo que va a pasar. Asumo, como libre pensador, que lo van a poner en la segunda lectura. ¿Por qué en la segunda lectura y no en la primera? Y si va a ser en la primera, ¿cuándo? Empezamos la discusión de la comisión de diputados sin dictamen de la Comisión de Patrimonio.

Vuelvo a lo mismo: tenemos problemas en la participación, tenemos problemas en el tratamiento de los expedientes y tenemos problemas en el cumplimiento del Reglamento. La verdad, no estamos arrancando muy bien la discusión.

En cuanto al Título 2 y al resto de los títulos, iré haciendo aportes puntuales. No obstante, me parecía que no nos podía faltar esto en la parte del diagnóstico. Esta discusión está arrancando muy torcida. Está arrancando bastante desprolija. Parecía que íbamos a tener sesiones extraordinarias en enero y terminamos a las corridas entre agosto y septiembre, discutiendo este proyecto que, insisto, no es un ajuste, sino que termina siendo casi una modificación, una actualización, por la propia impericia del Poder Ejecutivo de llevar adelante el Código.

Quería, por lo menos por ahora, hacer esas acotaciones. Todos los puntos de tenía marcados específicamente ya los nombraron. Cuando pasemos al Título 2 pediré la palabra.

Gracias.

Diputada Michielotto

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

Sra. Michielotto.- Gracias, presidente.

En primer lugar, quisiera agradecer el trabajo de intercambio y revisión que los asesores vienen realizando hace dos semanas en este proyecto que estamos poniendo en tratamiento.

Asimismo, quisiera proponer, junto a nuestro bloque, que separemos el catálogo de los inmuebles del catálogo preventivo de más de 4000 inmuebles. No sé si a eso se refería

al diputado Modarelli. La idea es separar ese catálogo preventivo de esta discusión, que es la actualización de general del Código.

Sr. Modarelli.- No me refería puntualmente a eso. Esa es otra propuesta. Me refería a que, como estaba incluido, nos faltaba el dictamen de la Comisión de Patrimonio. No obstante, si proponen eso ya es otra discusión.

Sra. Michielotto.- La idea es darle tratamiento de forma paralela en esta comisión, pero también proponerle al Poder Ejecutivo que ingrese un expediente para tratarlo de forma separada, sobre todo, por la complejidad que implica a más de 4 mil titulares la carga pública de esta catalogación que pretendemos hacer en este proyecto.

En ese mismo sentido, con relación a los cuatro títulos que estamos tratando hoy –el 1, el 2, el 4 y el 9–, entiendo que este ajuste en el Artículo 9.1.1.1, que dispone las nuevas áreas de protección histórica, también podría tratarse en forma conjunta con el catálogo preventivo que estamos proponiendo.

Sr. Suárez.- Se agregaron nuevas áreas de protección histórica –APH– con la particularidad de que se agregan edificios singulares, que vendrían a ser edificios que supongo que van a estar catalogados.

La pregunta que hago es la siguiente: ya que en la zona del Abasto tenemos el APH 32, que es solamente el *shopping*, pero alrededor hay 32 edificios que están proponiéndose para ser catalogados, ¿por qué no pensamos en aceptar la propuesta que están haciendo muchos vecinos del barrio de que haya un APH ampliado en esta zona?

Sra. Michielotto.- Perdón. Quiero aclarar que, cuando proponemos esta separación del catálogo, por supuesto que va a tener tratamiento conjunto con la CEPAC, que es la comisión que tiene que dictaminar sobre este catálogo. La idea no es ir a segunda lectura, sino hacer un tratamiento en paralelo con primera y segunda lectura. Quería aclarar eso.

Sr. Presidente (Alifraco).- Gracias, diputada.

Voy a invitar a hacer uso de la palabra a algunos representantes del Ejecutivo que quieren hacer algunas aclaraciones.

Sr. Modarelli.- Antes, quería expresar una propuesta...

Sr. Presidente (Alifraco).- Te escuchamos.

Sr. Modarelli.- En caso de avanzar, escuchando lo que decían anteriormente –creo que fue una vecina– y teniendo en cuenta los proyectos presentados, estaría bueno también tratar el área de protección ambiental que se propone. Si bien creo que en la modificación del artículo estamos definiendo áreas que tienen que ver con preservación, el proyecto de área de protección ambiental va en el mismo sentido. Así que sugiero que se incluya en la discusión con el de las APH.

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

Intervención de Funcionarios

Sra. Asesora (Sandoval).- Buenas tardes a todos. Voy a presentar al equipo técnico: Adriana Landazuri, Gerente Operativa de Morfología Urbana; y Mercedes Ocaña, Gerente Operativa de Usos, para responder a las consultas sobre el Título 1. Mi nombre es Lilén Sandoval y soy parte del equipo de asesores del Secretario.

Sra. Adriana Landazuri

Sra. Gerente Operativa (Landazuri).- Me presento: mi nombre es Adriana Landazuri y estoy a cargo del equipo de Morfología Urbana.

Voy a tratar de responder las preguntas en orden porque entiendo que muchas se repiten. Voy a empezar con el Artículo 1.1.4. En este artículo, a través de la casuística, que es lo que preguntó Manuela, si bien en el Título 10 tenemos una herramienta de monitoreo, queríamos dejar claro que es importante poner sobre la mesa los casos particulares que se estudian. Una de las opciones que evaluamos fue agregarlo taxativamente, como está escrito acá, Título 10. Puede ser una variable, pero básicamente queremos que quede claro que el momento en el que se estudia se entiende que es una ciudad que está consolidada con dos normativas distintas. Hay ciertas preexistencias que condicionan y tenemos enfrente a un código morfológico que pretende hacerse de nuevo cuando, en realidad, la ciudad ya existe. Por eso es importante estudiar caso por caso.

Por otro lado, el artículo que le seguía, el 1.1.6, “Tramitaciones”, viene un poco en la misma línea. Una de las principales dificultades con la que nos encontramos hoy en día es que el código tiene un espíritu que es recuperar todas estas zonas— el centro libre de manzana y el espacio libre de manzana—, que es lo que se entiende comprendido entre las líneas del frente interno y la línea interna de basamento. Todo esto viene de una mano mucho más ambiental y nuestra principal dificultad es recuperarlos, porque no tenemos ningún artículo que nos ayude. Una vez que hay una preexistencia como, por ejemplo, un galpón o un depósito, nosotros tenemos que retrotraer eso ante el crecimiento. Por lo tanto, si vas a usar las reglas del Código Urbanístico, que te liberó el FOT, que te generó una carpa mayor, que te generó un beneficio de metros cuadrados —entre comillas— en cuanto a carpa, si se eliminó el FOS y también el FOT, se trata de volver a tener esa esencia que pretende este código, que es recuperar estos centros libres y espacios libres de manzana. Es la herramienta que te dice: crecés y tomás los atributos del CUR o mantenés el edificio existente dentro de la norma que existía en el momento en el cual se te otorgó. Si te adaptás al CUR, te adaptás en todas sus formas y, si no, te quedás con la normativa que tenías.

Cito otro ejemplo: un perímetro libre de gran altura que se permitía con el CPU. Hay muchos casos en los que se dice: por CUR, puedo rellenar esos entornos hasta mi plano límite porque soy un código morfológico y me olvido de la tipología existente. Esto empieza a deformar un poco a la ciudad porque entendemos que, si tenías un perímetro libre y generaste ciertas condiciones hacia tus linderos, se trataba de mantenerlo, pero al no tener ninguna herramienta, simplemente es relleno. Eso se está perdiendo y se trata de mantener el espíritu de esta norma.

Entiendo que esto se ajusta con abogados y demás, pero se trata de buscar la palabra adecuada para que entendamos que, si este código quiere lograr ciertos beneficios, realmente debemos contar con la herramienta para poder hacerlo, ya que hoy no la tenemos.

En cuanto a principios, se agregaron dos que son parte de la ley del Plan Urbano Ambiental vigente –después, será otra la discusión sobre si está actualizado o no–, pero hay que entender que la ciudad tiene cierta morfología. Lo que tratamos de hacer siempre desde las áreas que aplicamos el código es de disminuir esa disrupción. Este código es de completamiento. Son piezas de encastre que van tomando a la ciudad existente con la ciudad a futuro.

Se trata de agregar los artículos que no están dentro de los principios. Dimos muchas vueltas sobre dónde deberían ir o en qué parte deberían estar, pero es importante entender que la ciudad existe y está consolidada con una normativa que no es la que llevando adelante ahora. Tenemos perímetros libres, edificios de gran altura, depósitos y un montón de situaciones que van en contra del espíritu de esta norma. Cuando agregamos la frase de evitar situaciones de segregación social o disrupciones morfológicas, fue porque iba de la mano de principios y para que se entienda el espíritu de la modificación. Lo mismo sucede con el tema del desarrollo urbano equitativo: se trata de preservar la identidad de los barrios para que se incluya dentro de los principios.

Por otro lado, en cuanto al Artículo 1.4.1, “Conceptos Generales”, “Cota de Inundación”, esto se entenderá a la vez que tenemos un plano de riesgo hídrico, pero no tenemos el concepto. ¿Qué quiere decir “plano de riesgo hídrico”? Se trata de agregar este concepto que teníamos anteriormente y que lo fuimos perdiendo, porque la realidad es que tenemos muchos casos en los que, en ciertas ocasiones, debido a fuertes lluvias o distintos eventos, el agua sube a 60 centímetros. Entonces, junto con el área de Catastro trabajamos día a día para encontrar la cota a la parcela, según la cota que tiene la ciudad y, de acuerdo con eso, la idea es que, si se inunda, no tengamos locales habitables. Como concepto nos hacía falta eso.

En cuanto a la cota de barranca, se eliminó Catastro porque es un tema donde intervienen dos áreas, tanto la urbanística como la catastral. Catastro lo que nos da es el dato referido a la cota de la ciudad, pero quien termina siendo el promedio que está escrito, que es el punto medio de la parcela, es una situación más urbanística. Entonces, se eliminó para que quede en claro, porque hay veces que la gente le pide el dato a Catastro y Catastro no se lo puede otorgar; simplemente, para evitar confusiones que nos pasan todos los días. Pero esto no quiere decir que Catastro va a dejar de intervenir; de hecho, necesitamos que intervenga, porque ese dato es taxativo de ellos.

[Sra. Mercedes Ocaña](#)

Sra. Gerente (Ocaña).- Buenas tardes.

Con respecto a las observaciones de los usos del suelo, les comentamos que muchas de las definiciones en el Título I fueron en carácter de la aplicación. Estuvimos reunidos con La Agencia Gubernamental de Control, el área de habilitaciones y con APRA, y pasaba que en la práctica, en la aplicación, había mucha desvirtuación de rubro y nos sentamos en una mesa para que no suceda, ver qué palabra falta para que quede más claro. Entonces, en muchas de las definiciones se buscó eso, en otras fueron simplemente erratas, por ejemplo, el de uso complementario fue una errata que se había modificado en la 6361 y se había puesto diferente, y en la 6099 se había puesto la definición actual que tiene el uso complementario. Estaba mal porque decía lo necesario para que un uso funcione, y si es lo

necesario para que un uso funcione, en realidad, es el uso, es parte del uso. Lo necesario para que un uso funcione son baños, son cocinas. Entonces estaba mal, en la 6361 se hizo la errata, se incorporó al revés y se dijo: modifíquese lo nuevo, incorpórese lo vigente. Entonces, nunca se cambió. Esto lo trasladamos tal cual el cambio de la 6361 que había estado al revés. Coincidió en que la palabra “enriquecen” puede ser modificada por otra, pero en realidad son aquellas que complementan al uso y que se basa en un listado de complementarios específicos y se determina también el porcentaje. Claramente tiene que estar permitido en la mixtura o en el área.

Respecto de los usos compatibles, me parece correcta la nueva propuesta de cambiar el orden de lo general y lo particular. En realidad, de la mano de eso también lo que se buscó es la mixtura de usos en una misma parcela y la mixtura de usos en una misma unidad funcional para poder hacer el mayor uso de esa parcela. También lo incorporamos porque AGC, en la práctica, cuando convienen dos usos y comparten baños tiene un tema que le piden que sean galería comercial o que sea una unidad de habitación superior que contenga las dos. Entonces, para ser más simples las tramitaciones, decimos que pueden ser compatibles y pueden convivir. Después en el Título VII hacemos un desglose de ciertos usos que pueden ser compatibles con ciertos otros. También lo modificamos y lo ampliamos.

En cuanto a los autoservicios de productos alimenticios, en realidad, de todo lo que es supermercados, autoservicios de proximidad y autoservicios de productos alimenticios y no alimenticios, modificamos esto respecto de los depósitos. En realidad, hay un artículo de depósitos complementarios de comercios minoristas que dice hasta el 60 por ciento y, en realidad, en estos casos, la ley decía que tenía que tener un mínimo de depósito de 42 metros cuadrados y a veces, por ejemplo, a los que tienen menos de 140 metros cuadrados tener un depósito obligatorio de 42 metros cuadrados se les hace imposible y terminaban habilitándose como kioscos, maxikioscos, era una desvirtuación. En realidad, es un supermercado de proximidad y no podían tener esa denominación por el depósito. Hoy en día, nos explicaban –estuvimos reunidos con varios actores– que las heladeras ya son distintas, la mercadería se repone todos los días. Prácticamente, dijimos que sea hasta el 60 por ciento, que es lo que también dice el artículo específico de depósitos complementarios para comercio minorista.

En cuanto a locales de baile clase C, también fue una observación de AGC, porque chocaba con la normativa específica, pero me parece bien que ciertos usos tengan en el Código Urbanístico una consideración de rango horario.

Respecto del centro de compras, el Código Urbanístico tiene tres figuras que son de categorías similares, pero de escala diferente. Por un lado, está el centro de compras; por otro lado, el paseo de compras y, por otro, la galería comercial. En el CUR actual si uno ve las definiciones de los tres, se entiende que el de menor escala es la galería comercial, porque tiene comercios. Después le seguía el centro de compras, que en la definición actual dice: servicios y comercios, y el paseo de compras, que es comercio, servicios y esparcimiento.

Pero, por otro lado, en el cuadro de usos 3.3. dice que el centro de compras no está permitido en la ciudad. Entonces, nos pasaba en la práctica todo el tiempo decir que no permitimos un centro de compras que es menor que el paseo de compras, pero sí se permite el paseo de compras. Entonces, ahí es donde estuvimos investigando y el centro de compras tiene una ley nacional que dice que está compuesto por un supermercado y por comercios

minoristas de igual escala al supermercado. Y claramente eso es la modificación del CUR, porque en el Código de Planeamiento Urbano estaba de esta manera y en la modificación del CUR se eliminó y quedó desvirtuado, porque obviamente en la práctica es muy difícil si esto es un centro de compras, tranquilamente podría estar permitido. Entonces, para poder decir: “centro de compras no”, en realidad tendría que estar bien definido. Entonces tomamos la definición que venía de la ley nacional y agregamos supermercado, que incluye también la misma cantidad de metros cuadrados del supermercado que comercio minorista, tal cual estaba. Eso en la definición.

Lo que nosotros decimos es que entendemos que en la ciudad hay un montón de usos que existen, que estuvieron habilitados con una normativa anterior, por eso existe la figura de uso no conforme. Ahora bien, la ampliación de uso no conforme sigue estando igual, o sea, no se puede ampliar un uso no conforme. Lo que nosotros determinamos ahí en las actividades compatibles fueron qué cosas pueden funcionar dentro de este centro de compras.

Sra. Gerente (Landazuri).- Por último, nos queda el tema de la definición de edificios consolidados.

Nosotros empezamos nombrando lo que es un edificio consolidado por el artículo 6.4.2.3., porque es el artículo en el que más influye que un edificio sea consolidado o no. Porque este es el artículo que arma las extensiones vinculadas al espacio libre de manzana. Y el Código de Planeamiento Urbano tenía el tema de las troneras, donde la extensión se generaba estrictamente geométrica. Este código lo que propone como extensión C, que ahora lo pasamos a la extensión D, es por el enfrentamiento de las áreas descubiertas de los linderos consolidados.

Lo que nos estaba pasando con la normativa que tenemos hoy vigente, es que el 75 por ciento daba bien para una unidad, por ejemplo, de unidades de sustentabilidad de altura alta. Porque más o menos tiene una relación con el daño, por así decirlo, si es que lo tomábamos o no lo tomamos respecto de la ciudad existente.

Ahora nos quedaban muy por debajo el tema de los corredores porque, por ejemplo, un edificio de seis o siete pisos en el Código de hoy en día no se considera consolidado cuando estás dentro de esa unidad de edificabilidad. Eso quiere decir que cuando vos armás la extensión y te querés vincular, una medianera de casi 30 metros no existe y finjo estar vinculado. O sea le estaríamos dando un espacio urbano de poca calidad a los contrafrentes en los edificios nuevos.

Entonces, aclaramos esto porque es lo que más interviene con la habitabilidad de los edificios nuevos y de la gente que va a vivir en esos contrafrentes. Por eso es que los corredores se bajaron a 60 por ciento entiendo cómo nos daba mejor esta figura respecto a lo ya existente, los corredores medidos a 70 se mantuvieron en USAB 75, mediano 80, y teníamos la misma problemática pero inverso de las unidades bajas. Todo era un tejido que es de muy pronta renovación, porque una casa de dos pisos se puede renovar más rápidamente que un edificio de siete pisos. Entonces, nos pasaba inverso. Igualmente, no tenemos este problema hoy porque esto iba a ir a LCI. Es necesario entender que no todo es renovable.

De la misma forma se aclaró el tema de los permisos, porque los permisos que tienen una vigencia de seis años desde que los sacan hasta que lo pueden construir —esto es por Código de Edificación, igual ahora se modificó el tema de los metros cuadrados, tienen

más o menos—, pero aproximadamente la idea es que no aparezca de sorpresa una medianera que corte esa vinculación. Si no se contempla el tema de lo que se otorgó en su momento, por ahí se le está dando un espacio urbano de poca calidad ambiental a toda la gente que va vivir en ese lugar. Entonces, por la idea de que aparezca la medianera sorpresa que corta la vinculación, estaríamos haciendo todos mal nuestro laburo. Por eso se incorpora esto.

Por temas de enrasos que entiendo que a mucha gente le preocupa, en realidad los enrasos no toman la definición de edificio consolidado para ganar altura. En realidad, tiene que superar la altura del 6.2, o sea, es unidad de edificabilidad, no va por tema de consolidado. El consolidado que se toma la segunda parte de lo que es un edificio consolidado, que es para el resto de los artículos, es para no generar medianeras expuestas en altura, para tomar esa pieza de encastrado. Hay que entender que hoy en día lo que nos pasa con los enrasos es que ellos toman el beneficio del edificio más alto, pero si el edificio lindero es un piso más bajo, hago mi código puro. Entonces, si es una pieza de encastrado tenemos que lograr que realmente funcione como encastrado, y para eso sirve el edificio consolidado. No es para ganar altura, sino para ajustar inclusive en menor de lo que le da la unidad de edificabilidad.

Sra. Neira.- Si ese es el objeto deberíamos precisar la redacción para no dejar lugar a dudas. Me parece que es muy fácil poder aclarar cuál es el objeto y cuál no.

Sra. Gerente (Landazuri).- Sí.

Sra. Neira.- Vamos a acercar alguna redacción.

Sra. Gerente (Landazuri).- En cuanto al artículo 10°, es simplemente por un tema de qué tipología le corresponde, pero no se gana más altura ni más metros según la definición de 'consolidado'.

Para todos los demás artículos simplemente para enfrentamiento o no de patios, pero no es tan importante como lo es para las extensiones vinculadas al espacio libre de manzana. Por eso lo ponemos primero.

Sr. Presidente (Alifraco).- Ahora vamos a poner a consideración el Título II, artículos 14 al 16.

Tiene la palabra la diputada Thourte.

Sra. Thourte.- Tengo algunas preguntas sobre los artículos 15, 16 y 17.

Queríamos entender por qué se elimina la vigencia del trámite del certificado urbanístico. ¿Cuál es el objetivo de eliminarlo? ¿Cuál es el diagnóstico de por qué lo están modificando? Es decir, ¿qué es lo que está sucediendo ahora? ¿Consideran que no funciona? ¿Qué es lo que está pasando? ¿Por qué lo modifican?

Además, queremos saber si es vinculante ese certificado. Porque si no es vinculante ni tiene validez legal, podríamos proponer una modificación al texto.

Sra. Neira.- ¿Yo puedo agregar algo ahí?

Sr. Presidente (Ferrario).- Sí, mientras nos ordenemos está bien.

Sra. Neira.- Simplemente respecto del certificado. Yo decía antes que habíamos pedido en su momento que se eliminaran los certificados porque lo que ocurría, que es lo que efectivamente sucedió, es que con el certificado urbanístico se pisaba la norma y entonces todas las modificaciones que estamos haciendo, en realidad, se hacen no solo corriendo atrás de un montón de permisos, sino, además, corriendo atrás de los certificados urbanísticos que pisaron por 6 meses, prorrogaron por 6 meses más, etcétera.

Entiendo que actualmente no están en vigencia los certificados, que eso fue modificado, y ahora lo va a explicar el Ejecutivo. Y no entiendo por qué volvemos a un informe urbanístico.

Además, en la misma línea de lo que dice la diputada Thourte, nos preocupa, y para nosotros directamente no deberían incorporarse los informes urbanísticos. Pero de existir, se debería aclarar la norma que no es vinculante para que, en definitiva, no se venga nuevamente a superponer con otros instrumentos que sí sirven, y que es lógico que lo hagan, es decir, un permiso de obra es lógico que permita pisar la norma.

Sra. Gerente (Landazuri).- Es así, el certificado para los USAB 1 y USAB 2 están frenados y no se pueden tramitar. Luego la propuesta apunta a que por un lado es optativo, no es vinculante, esto se charló mucho en su momento, y si poníamos las dos cosas se entendía que si era optativo no era vinculante. No tiene fecha, pero simplemente es una herramienta que le brindamos a la gente, sobre todo, en un cambio de norma para que entienda qué es lo que puede hacer en su parcela. Hay muchos casos donde la gente va directamente a un permiso sin una verificación de carpa. Quizás ya tiene hecho un estudio de suelo, de instalaciones, de estructura, y resulta que como es un código que a su vez es colaborativo por la aplicación de todos los artículos –no es que solamente a tu parcela le va a un artículo, sino la sumatoria de varios–, por ahí la carta morfológica se veía comprometida y era mucho tiempo de pérdida para los proyectistas.

Por eso, entendemos que tiene que haber una herramienta y vamos hacia que todo sea más tecnológico. Por eso tenemos Ciudad 3D, que aún tiene varios errores en cuanto a la naturaleza en sí del dato, pero que tratamos de que sea más transparente y que la gente con un *click* lo pueda consultar. De todos modos, hasta que realmente estemos cien por ciento seguros de que está *ok* la información que estamos brindando, entendemos que necesitamos una herramienta para que la gente pueda acceder a ella. Entonces, no es vinculante y es cien por ciento optativo. No tiene fecha.

Sra. Neira.- ¿Podríamos agregarlo?

Sra. Gerente (Landazuri).- Sí. De hecho ,en la primera versión lo tenía y se fue perdiendo.

Sra. Ferrero.- Sobre este punto, en realidad es para celebrar el artículo de fachadas activas porque lo planteamos mucho en la discusión del CUR. De hecho, tengo un proyecto presentado para tender a eliminar los muros ciegos que tanto afectan a la ciudad y a todo lo que, justamente, promueve este artículo de fachadas activas. Por lo menos en los edificios públicos hay que tender a tener un cerco o una protección que no sea un muro ciego.

Más allá de esto, creo que quedó pendiente definir en la última parte de este artículo qué son las viviendas de propiedad horizontal de tejido carpeta. Creo que es muy técnico, pero quiero hacer mención de que está pendiente una definición en ese punto.

Nada más.

Sra. Gerente (Landazuri).- ¿Eso dónde está?

Sra. Ferrero.- Donde dice “quedan eximidas de esa obligación las parcelas de uso residencial destinadas a viviendas individual y las viviendas de propiedad horizontal de tejido carpeta”. Están eximidas de la obligación de fachas activas.

Sra. Gerente (Landazuri).- Eso es Título III que entiendo que lo vemos mañana.

Sra. Ferrero.- Ah, tenés razón es el artículo 17. Sí me maree porque dijeron del 14 al 17.

Sr. Presidente (Alifracó).- Sí, lo tenemos para mañana.

Sra. Neira.- Yo tengo una consulta para el 38. ¿Sigo?

Sr. Presidente (Alifracó).- Sí. Seguimos en el Título II.

Sra. Neira.- No es el Título IV.

Sr. Presidente (Alifracó).- Entonces ponemos a consideración el Título IV, artículos 38 a 40.

¿Te quedó algo pendiente Manuela?

Sra. Thourte.- Sí. Quería preguntarles qué relación tiene esto con la Ciudad 3D que es una plataforma que fue premiada en el extranjero y con la que la mayoría de las empresas que se dedican a la construcción estaban muy contentas. ¿Qué vínculo tiene? ¿Ya no tiene más sentido? ¿Cuál es el impacto de esto?

Sra. Gerente (Landazuri).- ¿Se refiere al tema del informe urbanístico?

Sra. Thourte.- Sí.

Sra. Gerente (Landazuri).- Hay un cartel que te aparece cuando recién empezás a utilizarla que dice que no es cien por ciento certera, te da una idea, te va llevando, pero por temas que todavía no tenemos resueltos en cuanto a la base catastral y demás entre los títulos, no podemos darte el cien por ciento del dato oficial todavía. Se actualiza todo el tiempo y es una herramienta que seguirá viva. De hecho, es a donde tenemos que llegar. La idea es eliminar el informe urbanístico cuando la herramienta funcione cien por ciento de manera certera a la realidad. Es algo que va a convivir; vamos a seguir trabajando. De hecho, muchos de los estudios que hacemos a través de los informes urbanísticos retroalimentan la herramienta virtual.

Sr. Presidente (Alifracó).- ¿Quedó algo pendiente del punto 2?

Sra. Ferrero.- Del punto 2 no, pero me auto corrijo: la definición de tejido carpeta debería estar en el Título 1, más allá de que el artículo que mencioné es discusión del Artículo 3°. Las definiciones van en el Título 1. En realidad, debería haberlo dicho cuando hablamos del Título 1.

Sra. Gerente (Landazuri).- Me parece bien sumarlo. Es un término que usamos mucho que básicamente es la constructividad cuando avance sobre todo en áreas de protección histórica. Es un tema de la configuración del tejido urbano. Me parece que hay que sumarlo porque es necesario.

Sr. Presidente (Alifracó).- Continuamos con el Título 4. Cesión de Espacio Público. Tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- Respecto del Artículo 38, que sustituye el texto del Artículo 4.1, Cesión de Espacio Público, me parece que sería interesante explorar alguna modificación que no se hizo del Artículo 4.1. Las cesiones del espacio público han demostrado, a lo largo de este tiempo, que tienen problemas. Por ejemplo, en el caso de Costa Urbana vimos cómo terminamos aceptando la cesión de espacio público con suelo inundable; o cuando el Estado compra espacio público dentro de la misma urbanización, con lo cual como contraprestación termina comprando un espacio público que es parte de la misma urbanización; o cuando se definen los porcentajes, que es el 65 por ciento, para transferencia del Estado nacional a la ciudad; o cómo se compatibiliza eso cuando hay convenios, como es el caso de Villa Devoto.

Deberíamos estudiar algunos temas de casuística que no resultaron muy buenos para la ciudad y corregir el resto del artículo. Lo dejo como preocupación, porque la verdad es que no llegué a traer una propuesta. Me parece que solo se modifica el último párrafo, solo se agregan los casos, pero la verdad es que el Artículo 4.1 hay que modificarlo.

Artículo 39, Parcelamiento. Se admite el englobamiento indiscriminado de parcelas en toda la ciudad. Nosotros creemos que hay que poner algún límite para las zonas de baja densidad. En las leyes vecinales, los englobamientos en general se permite solo en las avenidas. Nos parece que habría que trabajar en alguna norma que permita restringir y ponerle límite al englobamiento en las zonas de baja densidad como criterio general o trabajar sobre las leyes vecinales, puntualmente restringiendo el englobamiento. Esto nos preocupa y nos parece que será nocivo para toda la ciudad y sin ningún tipo de límite.

Al mismo tiempo, creemos que esta figura combinada con las parcelas de más de 2500 metros cuadrados más la compensación volumétrica incentivará algún tipo de especulación que hay que restringir. Porque si miramos la norma que ustedes proponen para los 2500 metros sola, es una cosa; pero si la miramos teniendo en cuenta que se permitirá el englobamiento en toda la ciudad y a eso se le suma la compensación volumétrica, es preocupante. Lo dejo para cuando tratemos los 2500 metros en relación con esto.

El artículo que creemos que no debería estar incluido es el 4.2.3, que plantea que para el caso de las áreas especiales individualizadas cuyas parcelas están reguladas por el

factor de ocupación total –FOT–, las parcelas resultantes tienen el mismo indicador de la parcela originaria, que deberá ser constatado previo a la subdivisión por el organismo competente en materia de interpretación urbanística de la DGIUR. Así rectada, es una figura controvertida porque las parcelas subdivididas podrían heredar el indicador de la parcela originaria y duplicarla. Pasando por interpretación urbanística, claramente corremos ese riesgo. Proponemos que ese párrafo se retire.

Respecto de la APH, estamos de acuerdo.

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

Sra. Thourte.- Opinamos lo mismo que la diputada Neira respecto del Artículo 4.2.3.

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

Sra. Ferrero.- Del mismo modo, creemos que el Artículo 4.2.3 tiene el riesgo de duplicar la constructibilidad. Por lo tanto, sugerimos, proponemos y manifestamos que debería ser retirado.

Respecto del 4.1, también creemos la necesidad de trabajar el concepto, sobre todo para evitar la posibilidad de que en la cesión haya tierras inundables. Creemos que se puede seguir trabajando.

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

Sr. Modarelli.- Quiero hacer una pregunta respecto del Artículo 4.1 sobre Cesión de Espacio Público. ¿Se ha analizado cómo figurará en las planchetas? ¿Se puede poner más claro? ¿Cómo piensan que van a figurar los ensanches, sobre todo los que no se concretaron? Por ejemplo en la zona ribereña de La Boca o el ensanchamiento de Pedro de Mendoza. Hace poco tuvimos un conflicto habitacional con un desalojo en el barrio de La Boca. ¿Cómo figurarán en las planchetas? El otro día, con el tema de la AU3, pregunté si ese terreno figura en la plancheta como de afectación pública. Esto no tiene que ver exactamente con la cesión, que entiendo que es otra cosa; el 6538 que muchas veces se utilizó en los convenios. Quisiera saber si están corregidas o cómo van a trabajar las afectaciones a ensanches, sobre todo las que han quedado en desuso.

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

Sra. Bieli.- Quiero referirme brevemente al Artículo 4.2 sobre el englobamiento de parcelas y si es deseable incentivar el englobamiento al interior de los barrios.

Claramente esto modificará la escala de los barrios. Entiendo que es una discusión que tienen muchos vecinos en términos de la pérdida de identidad. Ya lo dijo la diputada Neira, pero quiero hacer énfasis sobre esto.

Nosotros habíamos preguntado puntualmente cuáles son las parcelas existentes de 2500 metros cuadrados porque se permitiría, tal cual está la redacción –entendemos que está previsto modificar la redacción sobre capacidad constructiva adicional–, que sean beneficiarias de este instrumento.

También pedimos que se acote al interior de los barrios la posibilidad de englobamiento sin que haya ningún tipo de evaluación previa.

Sra. Gerente (Landazuri).- Empecemos por el Artículo 4.2 sobre englobamiento.

Nosotros estamos de acuerdo con el tema de la identidad de los barrios. Por eso no hay ninguna herramienta que se pueda aplicar. Ni el 10.4 ni el 10.1 se pueden aplicar en urbanizaciones de sustentabilidad de altura baja. Se incorporó en el 2 porque es la pieza que ajusta una con la otra, que es la mínima. Sin embargo, la podemos revisar. Vamos en la misma línea. Lo vamos a seguir estudiando. Por ahora, en el tema de la redistribución no se puede incorporar ni en el 10.4 ni en el 10.1.

Por otro lado, respecto de la subdivisión y redistribución de parcelas edificadas, este artículo fue para aclarar cómo se actuaba hoy en día. Hay algo clave que hay que entender de este artículo es que cuando se subdivide la parcela originaria, se transforma en las dos parcelas resultantes; no es que la originaria se sigue llamado originaria; de hecho, desaparece. Si se llamaba 001, pasaba a ser 001A y 001B. Entonces, las dos son resultantes y las dos tienen que estar en norma. Pero cuando entra una parcela a estudio de materia catastral, ellos nos los giran –porque somos el área competente en materia de interpretación urbanística–, para ver si el edificio se acopla a la norma vigente. Lo único que hicimos es arreglar un poco lo que quedó escrito la vez pasada en cuanto a la forma, y aclarar quién es el organismo competente que dictaminaba si estaba apta para subdividir o no.

Considero que es importante aclarar que ambas parcelas son resultantes, por lo tanto, ambas deben respetar las normas vigentes.

Sra. Neira.- Yo me refería al USAB2, claramente.

Sra. Gerente (Landazuri).- Es un tema de parcelamiento. Para el 10.4 hoy en día está, pero no quiere decir que no lo hayamos pensado. De hecho, es algo que lo podemos discutir, porque entendemos que el englobamiento afecta la identidad de los barrios. Las herramientas de compensaciones y demás, hoy por hoy, no estarían solo esas y están en discusión.

Sra. Sandra Ponzo

Sra. Sandoval.- Voy a presentar a Sandra Ponzo que es la Gerente Operativo de Catastro.

Sra. Ponzo.- En algunas de las preguntas que hicieron vieron que la DGIUR expresaba que Catastro interviene porque hay temas muy técnicos respecto de las cotas y muchas cosas que no puede decidir. Lo mismo le pasa a Catastro cuando tiene que trabajar sobre un FOT que no es materia de catastro; pero sí Catastro entra en muchas subdivisiones y unificaciones. En este caso, el englobamiento, como lo llaman acá. Cuando aparece esta situación se trabaja con DGIUR para ver exactamente qué es lo que explica, Adriana Landazuri.

Ahora quiero hablar. En cuanto al punto 1 que expresa los englobamientos, quiero pedirles que piensen lo que le cae a Catastro cuando vienen propietarios que quieren unificar sus parcelas. Por ejemplo, tiene dos parcelas y técnicamente las puede unificar y si

no está citado en el área especial del Código Urbanístico que no puede, en realidad, puede. Por lo tanto, cualquier cosa que ustedes vean que es necesario mejorar pueden decirlo,

Catastro no ha intervenido en ese artículo; simplemente se agregó el tema de las calles. Como sabrán, la Ciudad de Buenos Aires se armó con títulos y cuando piensen en Catastro, piensen en los títulos. Es un collage. Hace años que la ciudad viene haciendo calles que no están cubiertas por títulos, por lo tanto, no se pueden trabajar. Es una cosa muy técnica, pero Catastro aplica CUR y si CUR no lo permite, esa persona no podrá regularizar su parcela. A veces es el CEAMSE o alguna urbanización de villas o barrios, porque hay de todo. Generalmente, esas tierras son las que quedan sin catastrar como Pedro de Mendoza; es decir, son remantes de la norma. Le queda al propietario o al Estado sin resolver. Cuando piensen en estos temas, recuerden estos puntos.

Sr. Presidente (Alifraco).- Diputados: damos por cerrado el 4. ¿Están de acuerdo?

- Asentimiento.

Diputados

Sr. Presidente (Alifraco).- Avanzamos con el Título 9, Artículo 93.

- Hablan varios diputados a la vez.

Sr. Presidente (Alifraco).- Entonces, lo pasamos.
¿Están todos de acuerdo?

- Asentimiento.

Sr. Presidente (Alifraco).- Perfecto.
Tiene la palabra la diputada Bielli.

Sra. Bielli.- Mi pregunta es en cuanto a una cuestión más metodológica del trabajo, para saber cómo abordar los próximos días, porque hay una propuesta de temas por días. Quiero saber respecto de las modificaciones que se hicieron hoy, si mañana vamos a tener alguna respuesta puntual o si el jueves hará un dictamen nuevo.

Sr. Presidente (Alifraco).- ¿Usted dice de verlo mañana o el jueves?

Sra. Bielli.- Mi pregunta es cómo vamos a trabajar, porque tenemos que ordenarnos.

Sr. Presidente (Alifraco).- Al final.

Sra. Bielli.- Me disculpan si no están de acuerdo.

Todo lo planteado acá, lo hicieron los asesores en las comisiones. Entonces, la verdad es que lo que tendría que haber ocurrido –y lo digo con mucho respeto– es que empecemos este tratamiento con el Poder Ejecutivo haciéndonos una devolución de lo que

nuestros asesores plantearon en la reunión y, sobre ello, trabajar. Me parece que estamos replicando el trabajo que se hizo y que se puso en valor al comienzo de 5 o 6 encuentros.

Desde nuestro bloque hemos dejado una enorme cantidad de temas que hoy la diputada Claudia Neira recuperó muy bien.

¿Esta será la dinámica? Quizás, mi propuesta es que mañana empecemos al revés: con el Poder Ejecutivo dándonos una respuesta de lo que cada uno de los bloques planteó en asesores para trabajar sobre eso y avanzar. Salvo que consideren que hace falta homologar lo que discutieron nuestros asesores. Creo que hay que poner en valor el trabajo que se hizo y ver acá si podemos arribar a puntos de encuentro respecto de las modificaciones que ya planteamos. Esto es respecto de los títulos tal como están planteados.

No sé si esto se llegará a hacer hoy, porque ya es tarde, ya que tenemos una propuesta específica del Título 8, teniendo en cuenta lo planteado de Catastro. Me refiero a la incorporación de muchos barrios que no están en el código. Quiero saber si habrá un día específico para este tema, en qué momento podemos plantearlo y cuándo se discute.

Estas dos cosas, señor presidente.

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

Sr. Michielotto.- En virtud de los planteos de la diputada Bielli, quiero proponerle al presidente dejar todas estas cuestiones para el último día en que tenemos convocada esta reunión.

Me parece interesante, más allá del trabajo realizado por los asesores, que fue muy importante, que siga esta discusión y tener el acompañamiento del Poder Ejecutivo para responder algunas consultas. Si bien algunas se repiten, es importante dar la discusión de cara a la ciudadanía y a algunos vecinos que vienen trabajando en estos proyectos.

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

Sra. Neira.- Todos sabemos cómo funciona la dinámica de la Legislatura.

Hoy, todos los bloques tratamos de ser bastante ordenados, trajimos artículo por artículo nuestra posición y la propuesta, por lo tanto, más allá de que esto esté mañana o el jueves, es importante que tengamos algún tipo de vuelta y seguir haciendo un acumulado de cómo va quedando. Como bloque de la oposición, queremos ir viendo cómo avanza. Sabemos que esto se da muchas veces informalmente y que el Poder Ejecutivo nos envía a través de la comisión, porque es un Código enorme. Si no avanzamos de a poco, no sabemos si obtuvimos algún tipo de respuesta o no.

Respecto de lo expresado por la diputada Bielli, queremos transmitirle al Poder Ejecutivo si podemos tener un día –puede ser el viernes o la semana que viene– para ver el Título 8.

Sr. Presidente (Alifracó).- Perfecto, diputada, vamos avanzando.

En principio, vamos a esperar las respuestas para el jueves y los avances que haya en los días posteriores los charlaremos en el seno de la comisión.

Me quedó pendiente una respuesta del diputado Suárez acerca de los presentes por parte del Poder Ejecutivo en la reunión de asesores. Estuvieron presentes: Josefina Ducos,

Jefe de Gabinete de Secretaría; Mercedes Ocaña, Gerente Operativa de Usos; Adriana Landaruzi, Gerente Operativa de Morfología Urbana; Sandra Ponzo, Gerente Operativa de Catastro; Marina Vasta, Gerente Operativo de Protección Histórica; Aníbal del Olmos, Director de Antropología Urbana; más Facundo Manzano, Lilian Sandoval y Juan Manuel Ojeda, asesores de Secretaría.

Finalización

Sr. Presidente (Alifracó).- Como no hay más temas que tratar, nos encontramos mañana a las 15 horas para tratar los puntos 3 y 7.

- Es la hora 18 y 10.

DIRECCIÓN GENERAL DE TAQUÍGRAFOS

Martín Silberstein
Revisor

Teresa Morales
Revisora