

Comisión de Planeamiento Urbano

12 de septiembre de 2024

Versión Taquigráfica

Dirección General de Taquígrafos

S U M A R I O

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO	4
Iniciación	4
Modificación del Código Urbanístico	4
Vecinos	4
Sra. Stella Johnson	4
Sr. Walter Giracoy	6
Sra. Valeria Llobet	7
Sra. Gabriela Zimerman	8
Sr. Eduardo Basanisi	9
Sra. Isabel D'Amico	11
Sr. Ariel Rota	12
Sr. Héctor Guanco	14
Intervención de diputados y diputadas, y respuestas de funcionarios	17
Cuarto intermedio	61

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

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

Iniciación

Modificación del Código Urbanístico

Sr. Presidente (Alifraco).- Buenas tardes.

A las 15 y 30 horas del 12 de septiembre, damos comienzo a la reunión de la Comisión de Planeamiento Urbano, a los efectos de tratar el Expediente 2120-J-24, que tiene por objeto la modificación del Código Urbanístico, Ley 6099.

Hay quórum suficiente, con la presencia de la vicepresidenta de la comisión, la diputada Paola Michielotto, las diputadas y los diputados de la comisión Manuela Thourte, Jimena Villafruela, Alejandro Grillo, Sol Méndez y Claudia Neira. También se encuentran presentes los diputados Matías López y Hernán Reyes.

Vecinos

Sr. Presidente (Alifraco).- De acuerdo con lo establecido en el artículo 147 del Reglamento de esta Casa, damos inicio a la primera media hora en la que los vecinos tienen derecho al uso de la palabra.

[Sra. Stella Johnson](#)

Sr. Presidente (Alifraco).- En primer lugar, corresponde que haga uso de la palabra la señora Stella Johnson.

Voy a avisar quién seguirá en el uso de la palabra, para aprovechar el tiempo lo máximo posible.

La siguiente participante es Malena Rotondo.

Sra. Johnson.- Buenas tardes.

Integro S.O.S Caballito y participo del Consejo Consultivo Comunal 6 e Inter Consejos Comunales.

En primer lugar, solicito se mantenga lo establecido en el Anexo II: Áreas Especiales Individualizadas, U85 Barrio de Caballito, tanto respecto de los límites de las cinco zonas incluidas en dicho apartado, como en las condiciones definidas para cada una de ellas.

Dicha Área Especial Individualizada, U85 Barrio de Caballito, recoge el contenido de cinco leyes especiales preexistentes, alcanzadas y sostenidas participativamente a partir del arduo trabajo desarrollado por los vecinos y por la Legislatura.

Además, reclamamos que se sostenga y atienda lo establecido en el artículo 9.1.4.1 a) del CUR: "Integración urbana y con el contexto patrimonial". También debe prohibirse el "completamiento de tejido" respecto de la U85 de manera estricta, dado que allí se definen distintas alturas para varias cuadras y manzanas.

Por último, solicito: A) Explicitar la pertenencia de la manzana sita entre las calles Colpayo, Felipe Vallese, Méndez de Andés y Rojas a la U85, Zona 2 b); y B) corregir el plano 5.7.78b) del Anexo III, "Atlas", incluyendo la parcela con frentes en Ramón L. Falcón 1350 y Juan Bautista Alberdi 1365, al Área Protegida como U85 Zona 5.

Asimismo, solicitamos que el Expediente 2181-P-2024, referido a la creación del Playón Ferroviario Caballito, sea tratado en simultáneo con todos los proyectos que impliquen una modificación del CUR. Y que, al redactar las normas, no se escriba "y/o", sino diferenciando la conjunción "y" de la disyunción "o". En otras palabras, o se pone "y" o se pone "o", dado que esa ambigüedad da lugar a la interpretación discrecional de la autoridad de aplicación.

Creo que es relevante recordar que la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires está vigente y que su cumplimiento es obligatorio y ninguna ley inferior –y el Código Urbanístico lo es– puede ignorarla o contradecirla.

El artículo 27 establece que la política de planeamiento y gestión del ambiente urbano a cargo de la ciudad es indelegable, mediante un proceso de ordenamiento territorial y ambiental participativo y permanente. Dicha política de planeamiento, entre otras acciones, debe preservar los procesos ecológicos esenciales, el patrimonio y los espacios verdes, en general. Además, debe restaurar lo que no haya podido ser preservado, así como también proteger e incrementar espacios públicos de acceso libre y gratuito, en particular zonas costeras y espacios verdes, en general.

En la realidad, desde el año 2007, el Poder Ejecutivo y su brazo legislativo, ignoran el texto constitucional o lo interpretan según les convenga, permitiendo que la toma de decisiones sobre qué hacer en la ciudad quede en manos del poder económico más concentrado, mientras el Ejecutivo porteño se adjudicó el rol de gestor y garante de negocios. Como consecuencia de esto, lo único protegido fue el negocio inmobiliario, mediante la venta de tierra pública a precio vil y el incremento de la capacidad constructiva, maximizando la rentabilidad del sector con efectos devastadores sobre el precio del suelo, las viviendas a construir y los alquileres.

Respecto de la participación, el único que ha participado de manera permanente en el diseño de la ciudad es el mercado. Tanto el Código Urbanístico, como esta actualización, son el resultado de la elaboración conjunta del texto entre el Poder Ejecutivo de la ciudad y los desarrolladores de mayor peso, con una ciudadanía excluida de la discusión que se llevó a cabo en despachos a los que nunca fue invitada. Y cuando le permiten intervenir, se encuentra con un texto ya redactado a la medida de intereses ajenos, que vulneran derechos elementales y necesarios para un buen vivir. Lo que el Gobierno de la Ciudad llama "Instancias de Participación Ciudadana", son entonces meros simulacros en los que apenas se logra introducir alguna modificación que no afecta el espíritu general de la norma. Por lo que esta

sesgada y corporativa manera de planificar la ciudad, es definitiva e irrevocablemente, inconstitucional.

En efecto, el artículo 1° de la Constitución de la Ciudad le suma a la forma republicana y representativa de gobierno que sus instituciones autónomas se organizan como democracia participativa. Esto debiera implicar que los representantes del pueblo de la ciudad respeten y concreten lo que la ciudadanía expresa y requiere a través de las instancias de participación establecidas por ley.

Hoy, nuevamente la ciudadanía les pide que legislen poniendo el foco en las personas y no en los edificios o en la renta de los desarrolladores.

La salud integral es un derecho consagrado constitucionalmente e incluye la satisfacción de necesidades relacionadas con el ambiente. Sin embargo, las consecuencias del extractivismo urbano depredatorio, hacen que vivamos muy lejos de la ciudad saludable que supuestamente garantizaba la sanción del CUR.

También la Constitución se ocupa del ambiente, estableciendo que es patrimonio. Y, para que todos podamos gozar del derecho a un ambiente sano, hay que preservarlo y defenderlo en provecho de las generaciones presentes y futuras, con solidaridad y responsabilidad intergeneracional.

Entonces, es inaceptable que, en flagrante contradicción a los preceptos constitucionales, este proyecto de actualización insista nuevamente en la matriz de hiperconstructividad, que solo genera ganancia para las constructoras, mientras le transfieren el costo ambiental a la sociedad.

En ejercicio de principio constitucional de la democracia participativa exigimos, entonces, que este proceso de actualización incorpore lo que quienes habitamos la ciudad pedimos y necesitamos, a fin de que la calidad ambiental y de vida no se sigan degradando.

Gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Muchas gracias.

Sr. Walter Giracoy

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra el señor Walter Giracoy.

Sr. Giracoy.- Buenas tardes a todos.

Soy de la 31, exconsejero también del sector ferroviario.

Hoy estamos acá para que se agregue directamente en este proyecto el artículo 8°, a fin de que los barrios populares estén integrados, porque es fundamental que los barrios, como cualquier otro espacio de la ciudad, también integren directamente el planeamiento urbano de la ciudad.

Me parece fundamental saber cuáles son las dimensiones de las calles, cuáles son las dimensiones directamente del suelo y cuáles son las dimensiones de lo que se está discutiendo.

Es muy importante que esta comisión tome en cuenta esta cuestión y que los barrios se integren directamente al planeamiento urbano. Tenemos cuatro barrios que están en proceso de urbanización, pero es importante que todos los barrios estén en dicho proceso. Para que todos los barrios integren el proceso de urbanización debe haber un lineamiento fundamental.

Y si no hay un proceso, no hay planeamiento urbano para saber las calles y cómo serían las construcciones, etcétera.

Nada más.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifraco).- Gracias.

Tiene la palabra la señora Romina Antonella Lo Conte.

- La participante no se hace presente.

Sra. Valeria Llobet

Sr. Presidente (Alifraco).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Valeria Llobet.

Luego de esta oradora, hará uso de la palabra la señora Gabriela Zimerman.

Sra. Llobet.- Soy Valeria, del colectivo Constitución Existe y Resiste, promotor del proyecto de ley de desarrollo prioritario para nuestro barrio.

Se trata de un proyecto de ley que fue trabajado, debatido y madurado a través de un proceso participativo serio y pluralista.

Integramos la IBBA, Red de Colectivos Vecinales en la que cada integrante comparte saberes, dedica tiempo y trabaja, colaborativa y participativamente, con otros. No todos y todas pensamos lo mismo, pero nos sumamos a una construcción amplia, transversal e inclusiva. Esperamos que el debate de este proyecto de ley que afecta nuestras vidas esté a la altura de esta dedicación que vecinas y vecinos hemos puesto en estos años en pos de una ciudad vivible.

Quiero, entonces, preguntarle al Ejecutivo y a este cuerpo legislativo cómo piensa abordar el problema de la plena integración de Constitución al resto del casco histórico y al área central, problema cuyas consecuencias en materia de seguridad y de bienestar son múltiples. Necesitamos instrumentos de promoción del barrio que permitan integrarlo. El barrio tiene que ser considerado una unidad de gestión y un área de desarrollo prioritario, y necesita un abordaje integral de política pública, no de principios de mercado inmobiliario que incluso pueden generar nuevos problemas.

¿Piensa el CUR algo en torno a la ruptura de la caminabilidad y la trama urbana que presentan las autopistas 25 de Mayo y 9 de Julio Sur? En Constitución hay actores emplazados en parcelas de gran superficie que podrían invertir y contribuir al desarrollo barrial con los adecuados mecanismos normativos. Lo contrario a lo que parece promover el CUR, que alienta a que fuguen el valor cautivo de sus propiedades al norte de la ciudad. Las parcelas y manzanas emisoras se encuentran en la zona caliente del barrio. Con la escasa capacidad de contralor que ha mostrado hasta ahora el Gobierno de la Ciudad, y con una estrategia que se limita al mercado inmobiliario y constructor sin agregar valor al espacio público, ni líneas de crédito para que las trabajadoras y los trabajadores accedan a vivienda, ¿quiénes imaginan, las legisladoras y los legisladores, que comprarán esos potenciales desarrollos, por ejemplo, en Santiago del Estero y Garay, una de las esquinas de venta permanente de droga? ¿Para qué serviría la redefinición de la mixtura de usos cuando no se

aborda, ni legal ni administrativamente, la saturación con usos de la economía gris, como son las metaleras y las whiskerías, y no se da respuesta al pedido de concentrar y ordenar las actividades de recuperación en un predio específico y con derechos y protecciones laborales?

¿De qué manera se incluye en el CUR el problema de la contaminación sonora y ambiental, las vibraciones y el daño patrimonial que generan las autopistas, pegadas a las medianeras de edificios y viviendas unifamiliares? ¿Qué mecanismos ciertos de contralor se establecen cuando hasta ahora la ciudad ni siquiera se ha esforzado en lograr que las concesionarias cumplan con las barreras antirruido, haciendo de la traza de Avenida San Juan una de las zonas con mayor contaminación sonora de la ciudad?

¿Cómo piensa la ciudad acompañar las necesidades de infraestructura de barrios en crecimiento? ¿De qué modo va a mejorar el espacio público, cuando ni siquiera dan respuesta al pedido de un centro cultural en los espacios públicos vacantes del bajo autopista, ni a la ubicación permanente de una feria de la ciudad en un pasaje para mitigar los usos indeseados?

Como dijo ayer nuestra vecina Mercedes, somos más que una plancheta. Somos más que una mixtura de usos. Somos más que una manzana emisora. Constitución es parte del casco fundacional de la ciudad. Es un barrio heterogéneo, con una riqueza histórica, arquitectónica y cultural puesta en riesgo por la falta de políticas. Un barrio que de manera urgente necesita una política integral de desarrollo y el cumplimiento de las profusas promesas de campaña que se hicieron el año pasado y que el proyecto en debate no satisface.

Gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias.

Sra. Gabriela Zimmerman

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

Luego hará uso de la palabra el señor Eduardo Basanisi.

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

Soy integrante del colectivo Colegiales Participa y Decide que forma parte de la Interbarrial de Buenos Aires.

Voy a dedicar este tiempo a tres temas muy puntuales.

El primer punto tiene que ver con la urbanización U66, estación Colegiales. Además de la re zonificación de los cuatro lotes que no se han vendido y que ya se ha tratado acá, en el proyecto de ley que presentamos con las modificaciones al CUR. Pedimos que la parcela 3 de la U66 se afecte al distrito UP. Esta afectación ya está establecida en el artículo correspondiente a las urbanizaciones determinadas por el CUR vigente; es el 5759 que, en su inciso 6), se indica que los espacios verdes de dicha urbanización deberán afectarse a UP. Por lo tanto, solo hay que hacer cumplir con la normativa vigente.

Les pido a los legisladores que aprovechemos estos ajustes al Código para incorporar la re zonificación de la parcela 3 de la U66 como UP.

En segundo lugar, hemos visto planchetas que nos muestran la capacidad constructiva que han otorgado las distintas zonas de la ciudad. En el barrio de Colegiales —es el que, obviamente, más conozco—, si vieran lo que proponen en las planchetas, podrían hasta decir

que se acerca, de alguna manera, a lo solicitado en el proyecto de ley que presentamos; en un 70 por ciento, más o menos, estaríamos de acuerdo. Lo que no muestran esas planchetas es cómo, con la normativa del completamiento del tejido y de las parcelas mayores a 2500 metros cuadrados, van a desfigurar la morfología propuesta en las unidades de sustentabilidad media y baja que estén implicadas en las planchetas.

Cito un ejemplo. Está buenísimo que bajan a USAB 2 las alturas de las manzanas sobre Crámer, entre Elcano y Lacroze. Pero todos sabemos que con los edificios construidos, más los que están en construcción y los permisos de obra que se están tramitando con la normativa actual, que es altura alta y media, en menos de dos años, tendremos una cantidad importante de edificios que superen los 14,60 metros que proponen con los USAB 2. Y acá está el punto: luego habilitará a que otros tantos edificios superen esta altura con la normativa completa del tejido.

Me voy a detener, especialmente, en el tipo A1, que no está permitido aplicarlo hoy en las bajas pero que sí lo estará en los USAB 2, si se aprueba tal como está redactado el artículo 78 del proyecto de ley que estamos debatiendo.

Señores legisladores: esto es innegociable. Permitir el completamiento de tejido en las alturas bajas y media es una locura y, en especial, el Tipo A1.

El último tema es el de las parcelas mayores a 2500 metros cuadrados. Además de querer modificar este artículo permitiendo construir hasta la altura del edificio más alto de la manzana, habilitan a que sean parcelas receptoras de Capacidad Constructiva Adicional. O sea que no tenemos idea hasta qué altura podrán llegar esos edificios o torres. ¿Por qué? Porque ni siquiera le pusieron un límite de altura como en los corredores. Esto en un entorno de baja densidad provoca un verdadero desastre urbano, rompiendo con la identidad barrial, la densidad propuesta para la zona, modificando el caudal de tráfico. En fin, ya sabemos.

No sé cuántos terrenos de más de 2500 metros cuadrados hay en la ciudad, pero sí sé que uno es el del ex Carrefour, de Elcano y Enrique Martínez, localizado en zona USAB 2.

Nuevamente, señores legisladores, no podemos permitir la altura máxima propuesta para las parcelas de más de 2500 metros cuadrados, ni que se consideren receptoras de Capacidad Constructiva Adicional.

Nos negamos a entender a la ciudad como una mesa de negocios para grandes inversiones. Necesitamos discutir otros aspectos del Código que no sean solo los morfológicos. No puede ser que tapar una medianera sea más importante que el asoleamiento de una calle, la calidad del aire, ampliar la superficie absorbente, el patrimonio y la identidad barrial. Necesitamos un Código Urbanístico que se elabore y defina con la gente adentro. Que contenga acciones concretas para mitigar los daños del cambio climático y herramientas para que podamos vivir en una ciudad más amable e inclusiva.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Eduardo Basanisi

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

Sr. Basinisi.- Hola a todos y todas.

Soy Eduardo Basanisi. Vivo en el barrio Padre Carlos Mujica y vengo también en representación del Frente Papa Francisco, en el que participamos varios compañeros y compañeras de los barrios.

Ante el proyecto que se presentó sobre la reforma al Código Urbanístico, nos llama la atención que hoy no esté claro sobre qué se va a trabajar y que se hable solamente de anexos. Quiere decir que nuevamente nuestros barrios están invisibilizados en una planificación que se está pensando para toda la ciudad y eso lo queremos dejar bien explícito. (*Aplausos*).

Dentro de estas planificaciones, también necesitamos que este Título 8 prevea los cambios necesarios. Así como el PUA, el Plan de Urbanización Ambiental, que tiene la ciudad, establece que cada determinado tiempo –creo que cinco años– haya modificaciones, lo mismo necesitamos para nuestro Código, que es bastante general y en el que no se consideran 32 barrios populares que tienen que estar incorporados en el Título 8. ¿Por qué decimos esto? Para que tengan los mismos derechos que el resto de los barrios que sí están y que a partir de ahí se pueda pensar en el proceso de reurbanización que necesitan los vecinos y vecinas para tener una vivienda digna y una buena calidad de vida en la ciudad.

Entonces, necesitamos que el Título 8 incorpore ciertos lineamientos para que después se puedan rediscutir con cada proyecto de ley de reurbanización. ¿Qué quiere decir esto? Que por lo menos quede saldado que la escritura tiene que ser gratuita, además de incorporar a los 32 barrios que no están.

Después, se necesita que la infraestructura de los servicios públicos sea igual que en el resto de la ciudad. Si en la 31, en el barrio Padre Carlos Mujica, el servicio público eléctrico sigue siendo aéreo y no es soterrado, que por lo menos el Código Urbanístico pueda garantizar que sí lo sea para que después se pueda garantizar en el proyecto de ley.

A su vez, necesitamos que el proyecto tenga perspectiva de género y perspectiva de discapacidad. Necesitamos que se establezca que la perspectiva de discapacidad debe estar en un proyecto de reurbanización, para eso nos venimos formando los vecinos y las vecinas. ¿Por qué digo “formándonos”? Porque somos protagonistas de lo que queremos para nuestro barrio. Y como protagonistas, también queremos que nos escuchen. ¿Por qué? Porque presentan cambios constantemente al Código Urbanístico, pero no presentan cambios en el Plan Urbano Ambiental, que fue aprobado en 2008. También es verdad que en ese proyecto tenemos que pensar qué tipo de ciudad queremos, pero no hay participación ciudadana. Si no hay participación ciudadana, si no somos protagonistas en la discusión de qué tipo de ciudad queremos, para abajo no hay nada. Podemos venir reclamar. Lo pedimos en la reunión de asesores, los que pudimos y tuvimos la suerte de poder participar. Pero si nuevamente no se trabaja y no está en discusión el Título 8, sobre nuestros barrios populares, ¿qué podemos pedir?

Necesitamos una participación democrática real y para eso se tiene que poder discutir con todos los vecinos y las vecinas. También queremos ser parte de esos proyectos y no solamente discutir lo preparado, sino también debatir sobre lo que se va a elaborar.

Lo que pido, principalmente, es que escuchen a los barrios populares. Pueden hacer más viviendas que los vecinos y las vecinas no pueden alquilar, y así quedan los edificios vacíos. Esos vecinos que no están habitando esos edificios van a nuestros barrios y nosotros tenemos que buscar respuestas y acompañarlos porque no consiguen alquileres.

Por favor, les pedimos que nos escuchen. (*Aplausos*).

Sra. Isabel D'Amico

Sr. Presidente (Alifraco).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Isabel D'Amico.

Sra. D'Amico.- Mi nombre es Isabel D'Amico.

Soy de la Asociación Amigos de la Estación Coghlan.

Como nosotros ya les hemos expresado a todos los legisladores nuestras diferencias con un proyecto de ley que presentamos oportunamente, quiero empezar con otras cosas que me hacen reflexionar sobre todo este proceso.

“Con un edificio de siete metros en el medio de una manzana, todo el resto de la manzana empieza a vivir mal porque perdió lo máspreciado que tenía de su privacidad, lo más lindo de tener su casita, que es salir atrás y que no te vea nadie, así, en pantuflas. Ahora tenés a alguien que te dice: ‘Ey jefe, ¿cómo anda?’. Pero ¡será de Dios! Tengo sombra, perdí mi privacidad”. ¿Quién lo dijo? Nuestro actual Jefe de Gobierno en plena campaña.

Con este ejemplo, que nos cabe a todos los barrios, les pregunto al Consejo del Plan Urbano Ambiental, a la comisión asesora y a todos los que pertenezcan a este sector, ¿a qué respondieron con este proyecto? Porque la USAB 1 pasó a ser USAB 2, en altura. A la USAB 2 le dieron otros tres metros e incluyeron la USAB 0. O sea que, para empezar con los niveles más bajos, le respondieron a lo que expresó el Jefe de Gobierno Jorge Macri con más alturas. Me lo pregunto.

Después, quiero referirme a las tres escalas que propuso este Consejo: a nivel ciudad, a nivel barrio y a nivel manzana. A nivel ciudad, impulsa el desarrollo del sur y consolida el norte. O sea que, construir en el sur es como agradecerle a Dios que van a construir en el sur; como si no hubiera otras alternativas, créditos, promociones para los que más necesitan, facilidades.

No solamente se trata de considerar el poder que tienen las empresas desarrolladoras, las que pueden dar esa salvación al sur. Entonces, te responden con altura. Pero digo y pienso: ¿qué va primero? ¿Está claro eso? Primero van a ser los proyectos en el sur, supongo, para después ver y darle algún crédito.

Pero bueno, en este sentido, sobre impulsar el desarrollo, quiero pedirles a todos los legisladores que incluyan también el desarrollo ambiental. No vean solo la inversión de los grandes grupos inmobiliarios, porque los ciudadanos de CABA hemos invertido muchísimo de nuestra calidad de vida en todo este proceso, en el Código Urbanístico del 2018. ¿En qué invertimos? Invertimos en psicólogos porque, en realidad, no solamente sufrieron los que tenían las grietas en los edificios de Núñez, sino las casas que tienen una obra al lado y que han cambiado absolutamente su ritmo de vida; y, aparte, con deterioros enormes, de los que no siempre los constructores se hacen cargo. Hemos invertido en violencia sonora, al estar años escuchando cómo tiran abajo paredes, cómo construyen y cómo hacen los pozos para, por ejemplo, hacer un triple estacionamiento subterráneo. Hemos sufrido el polvo, las napas de agua, que en algunas obras son excesivas, que circulan peligrosamente por las calles. Y el deterioro de los servicios nos está sorprendiendo cada vez más. Por supuesto, se pierde la identidad barrial.

También cada barrio merece esa compensación. Y en Coghlan directamente pedimos una plaza por el escaso espacio verde que tenemos en todas las manzanas que forman Coghlan...

Sr. Presidente (Alifracó).- Disculpe.

Sra. D'Amico.- Ya termino.

En especial, en la manzana 139, que está entre Congreso, Estomba y Naón y que podría destinarse a esa compensación.

Para finalizar, es imprescindible que, a pesar de la premura con que quieren avanzar con la aprobación de estas modificaciones del CUR, se trabaje barrio por barrio, manzana por manzana, de la misma manera en que lo trataron para sus barrios, los de Bajo Belgrano, Núñez y River, en la Ley 6564. Allí se encontró un título apartado con la norma para cada barrio. No podemos tratar este Código si no lo hacemos territorio por territorio. En especial, porque hay muchos barrios con particularidades para los que no se puede acompañar este proyecto si no se trata –nuevamente, lo repito–, manzana por manzana, barrio por barrio,

Nada más. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Muchas gracias.

Sr. Ariel Rota

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

Luego, hará uso de la palabra el señor Héctor Guanica.

Sr. Rota.- Bueno, buenas tardes.

Gracias a todos por venir y por escucharnos, porque hoy están aquí para escuchar nuestros reclamos, ¿no?

Venía concentrado en dos puntos. El primero, referido a lo que es el Código, que es lo que hemos escuchado todos estos días, y las cuestiones técnicas de cuántos metros, cuánto esto o cuánto lo otro.

Me resulta extraño que en este nuevo Código –que es malo y que viene a reemplazar al anterior, que también era malo y por eso estamos haciendo esto– no se contempla nada que tenga que ver con cómo se va a controlar cómo vamos a construir, ¿no? No dice si la AGC va a tener más gente, cómo van a ser los procedimientos, cuáles van a ser las multas por no cumplir con lo que establece el Código, cosa que hoy no ocurre, porque construyen lo que quieren y nadie los multa. La AGC no controla. Nosotros tenemos miles de denuncias por obras ilegales. La AGC va, toca el timbre, los miran por la cámara, no les abren y ya está; fin del problema. El otro día murió un obrero en Cuenca al 700, en la obra de un arquitecto que tiene 20 obras denunciadas. ¿Y? ¿Qué pasa? El señor sigue trabajando y no pasa nada. Limpiamos la sangre y “dale que va”.

Entonces, me parece que una cosa que está faltando en este Código es cómo lo vamos a administrar. Porque si vamos a cambiar para poner más metros, bueno, perfecto, pero ¿cómo vamos a administrar eso? Y cuando vendamos todos esos metros, ¿tenemos policías

para cubrir la cantidad de gente que va a venir a vivir a la ciudad? ¿Tenemos hospitales, tenemos escuelas, tenemos transporte público, tenemos Edesur? (*Aplausos*).

Bueno, yo soy de lo que va quedando del barrio de Flores. Ya hoy parece una ciudad del sudeste asiático. Tenemos carros que circulan por la calle, animales; un desastre. ¿Está contemplado en el Código cómo se van a prestar los servicios y cómo vamos a movilizar a toda esa gente? ¿Estamos pensando en una ciudad de 6 millones de habitantes, llena de edificios, donde no vamos a ver más el sol? ¿Qué es lo que se planea?

Entonces, acá viene la pregunta: ¿para qué estamos haciendo esto?, ¿para tener mejor calidad de vida? Bueno, si ese es el objetivo, el Código de 2018 no lo cumplió: empeoró nuestra calidad de vida. En alguna parte de este Código, escondido entre todas las cosas técnicas, ¿se habla de cómo se va a controlar, de cómo se va a sancionar, si vamos a tener más espacios verdes y si los servicios se van a garantizar? Creo que no.

Por otro lado, Buenos Aires es una de las ciudades más grandes del mundo. Tenemos tres millones de habitantes con un montón de gente que entra y sale. ¿Estamos dispuestos a duplicar esa cantidad de gente, para satisfacer el negocio de algunas constructoras? No voy a nombrarla, a ver si todavía me hacen juicio, como pasó con Roccatagliata, que amenaza a los vecinos con cartas documento.

Entonces, creo que ustedes, que están sentados en esta mesa, y que deberían ser nuestros representantes, van a tratar y van a votar, o no —no lo sabemos, vamos a ver— un Código que no incluye nada de lo que les importa a los vecinos; nada. Es llamativo que todos los vecinos que venimos a exponer acá —la gran mayoría, salvo dos o tres—, estamos en contra de este Código y del por qué.

Además, quiero preguntar: ¿por qué estamos haciendo esto?, Queda claro que la calidad de vida no mejoró, ha empeorado notablemente. En mi barrio —o en lo que queda de mi barrio— vivimos respirando solventes y fibras textiles. El espacio público está completamente copado cooptado por los textiles. Y hasta ahora no pasó nada. ¿Y por qué lo va a mejorar este Código, si no dice nada de eso?

Entonces, nuestra preocupación es la siguiente. Si acá estamos discutiendo un Código para mejorar la calidad de vida de los vecinos, ¿por qué no incluye ninguno de estos temas?

Lo que proponemos —o por lo menos, yo—, es que se derogue el Código del 2018 y que volvamos al de 2000, que era menos malo, y trabajemos con todos los proyectos que tienen los vecinos. Buenos Aires es una ciudad enorme y heterogénea. No podemos pretender, con un solo Código, poder cubrir todo lo que pasa en la ciudad. Entonces, me parece mucho más prudente, inteligente y sensato decir: “bueno, tengamos un marco general, pero tratemos localmente lo que pasa”. Todos sabemos que hay irregularidades, pero ¿por qué no se atienden? Hemos tenido reuniones con legisladores, entre ellos, Claudia y Fernando, en 2021. Vinieron al barrio. Pero no cambió nada.

Entonces, ¿qué clase de Código estamos sancionando?

Les pido, señores, que tengan sentido común. Háganse cargo del puesto que tienen, que es el de representarnos a nosotros y no el de elaborar un Código en función de las compañías constructoras. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifraco).- Gracias.

Sr. Héctor Guanco

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

Sr. Guanco.- Muy buenas tardes a todas y a todos, y también a los legisladores que integran la Comisión de Planeamiento.

Mi nombre es Héctor Guanco, soy del Barrio Padre Mugica, Villa 31, y vengo a decir que este Código regula la Ciudad de Buenos Aires.

En los barrios populares el Código Urbanístico ha generado un impacto negativo como en nuestro barrio, Carlos Mugica, durante el inicio del proceso de urbanización

La especulación inmobiliaria estuvo a la orden del día. ¿Por qué? Porque generó gentrificación, generó que muchas familias se fueran del barrio.

Venimos a decir que el Código prioriza la construcción de torres y edificios de alta densidad, sin considerar la necesidad de espacios verdes, áreas de recuperación, recreación y servicios básicos para los vecinos. Esto ha generado un aumento de contaminación y la congestión y falta de acceso a servicios esenciales.

El Código también debe ofrecer oportunidades para la renovación y mejora de los barrios populares. Si se aplican políticas inclusivas y se prioriza la participación ciudadana podemos crear espacios justos y equitativos.

Lo que está pasando en el barrio de La Boca deja en evidencia cómo desalojan a la gente a mansalva, sin tener en cuenta a las familias, considerando más el desarrollo inmobiliario que a las familias que realmente necesitan una vivienda. La forma desmedida y brutal del desalojo de las familias genera que muchos vecinos y vecinas se vayan de la ciudad de Buenos Aires. Por eso decimos a todos y a todas, a los que tienen responsabilidad política, que es hora de replantearnos todo esto en el Código Urbanístico y priorizar la necesidad de los vecinos, no solo de los desarrolladores inmobiliarios.

Queremos una ciudad más justa, más verde y más humana.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias.

Sr. Santiago Sobral

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante Santiago Sobral.

Tiene la palabra.

Luego hará uso de la palabra el señor Osvaldo Vilas.

Sr. Sobral.- Buenas tardes.

Mi nombre es Santiago Sobral, soy vecino de Colegiales.

Ante todo, escuchando a la gente que me antecedió en el uso de la palabra, por supuesto, la prioridad debe ser la mejora en la distribución de la vivienda y el acceso a la vivienda en la ciudad de Buenos Aires, que es un problema gigantesco y que pareciera no existir en este Código Urbanístico.

La ciudad de Buenos Aires sigue queriendo sumar metros cuadrados de cemento a una ciudad que ya no los necesita. Habilita todos los años más de un millón de metros cuadrados de construcción. Eso, de acuerdo con el estándar del último CUR, que habilitaba viviendas de 18 metros cuadrados, permitiría 50 mil habitantes nuevos por año; 50 mil habitantes que no llegan nunca, como dijo alguno de los vecinos que habló antes, la ciudad está estable, hace setenta años que mantiene la población y seguimos construyendo un millón a 1.500.000 metros cuadrados todos los años. ¿Para qué? ¿Para quién? ¿Qué sentido tiene? ¿Por qué seguimos con esto? Ese análisis no está.

Quiero saber por qué la ciudad de Buenos Aires sigue habilitando este tipo de cosas. Todos suponemos por qué. Pero, bueno, me parece que la prioridad debe estar allí: en ver cómo se resuelven los problemas de vivienda, de acceso a la vivienda y, en primer lugar, de las clases más populares.

Ahora, me voy a referir al problema específico de Colegiales, que es muy puntual, es específico de un barrio de zona norte. En ese sentido, hemos presentado proyectos de ley, y como hoy era un día específico para tratar el tema de rezonificaciones, queremos mencionar esto.

En el barrio de Colegiales, hace muchos años –hace muchos años no, desde la fundación del barrio de Colegiales, allá por el 1890–, existe un enorme playón ferroviario que era para carga y descarga. Ese playón ferroviario se empezó a dejar fuera de uso y los vecinos, en el año 2016, presentamos en esta Legislatura un proyecto de ley, justamente, para preservar el espacio público, en principio, que puede ser verde o puede ser lo que sea, pero público. ¿Por qué? Porque creemos que es la forma más eficiente de hacer uso de la tierra.

En el año 2016 presentamos un proyecto de ley, justamente, para que ese espacio se convirtiera en un gran espacio verde, en un parque. Como respuesta, obtuvimos un convenio urbanístico que habilitaba la construcción de 80 mil metros cuadrados de superficie. Eso, en un barrio totalmente consolidado de edificios altos. Parecía que no se preveía lo que vino después: la pandemia. Entonces, tenemos departamentos de 18 metros cuadrados, una pandemia, gente que necesita salir y habilitamos la construcción de 80 mil metros cuadrados.

Hace un par de años nuevamente presentamos un proyecto de ley que nos permite recuperar cuatro de los nueve lotes que en ese momento se sumaron a ese convenio urbanístico; convenio urbanístico que, por otra parte, jamás contó con un estudio de impacto ambiental. Y eso también hay que tenerlo en cuenta a la hora de este Código Urbanístico. Hay que considerarlo antes de iniciar cualquier otra cosa: hacer un estudio de impacto ambiental completo, que analice toda la situación, no edificio por edificio; ver qué pasa en cada barrio. Por eso valoro el trabajo de los vecinos de todos los barrios. Hace muchísimos años que se viene haciendo un relevamiento y que se vienen presentando proyectos de ley. Pretendemos que los proyectos de ley que los vecinos presentaron en cada uno de sus barrios se tengan en cuenta.

Preferiría que se haga un estudio integral sobre qué ciudad queremos; si queremos, como dijo el vecino, una ciudad de 6 millones de habitantes. Por otra parte, es la que estamos construyendo primero; antes de que los habitantes vengan. ¿Para qué construimos una ciudad de 6 millones de habitantes? (*Aplausos*).

Específicamente, ahora me voy a referir al proyecto de ley que presentaron los vecinos para tratar de proteger esos cuatro lotes de los nueve que no se pudieron vender.

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

Sr. Sobral.- Porque también debemos tener en cuenta eso: poder mirar a futuro y ver qué va a pasar en los próximos cinco años. Hay una inercia enorme en la construcción de edificios; se ha entregado una cantidad de certificados de obra monstruosa. La pandemia paró las cosas y ahora, recién ahora, vamos a empezar a ver los efectos de la constructividad que habilitó el CUR del 2018.

En el playón de Colegiales, de los 9 lotes, pudieron vender 5; en los 5 lotes, construyeron 3 edificios y en dos se está empezando a construir. Esos tres edificios todavía no están habitados. Y nosotros sabemos que cuando esos edificios se llenen de gente, va a ser un caos esa zona del barrio. ¿Por qué? Porque no tiene infraestructura suficiente. Las calles no permiten una circulación razonable de los autos... (*Aplausos*).

Sr. Sobral.- ...porque se permitieron edificios construyendo las entradas a las cocheras por calles de convivencia inexistentes. Se aprobaron planos de obra para esos proyectos donde los accesos son calles de convivencia que, al día de hoy, recién se están terminando de hacer y las pagamos entre todos. Pero, en realidad, son el acceso a los edificios.

Lo que estamos planteando, a través de nuestro proyecto de ley, el 639P, que lo volvimos a reenviar –porque lo habíamos mandado hace un par de años y había perdido estado parlamentario– es que, a partir de otro proyecto de ley que también presentó la legisladora Thourte, el 1704, se realice la rezonificación de estos cuatro lotes.

Queremos que se tengan en cuenta todos los proyectos que han presentado los vecinos para cada uno de sus barrios, porque son los vecinos quienes mejor conocen la realidad de lo que pasa en su ciudad.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias.

Sr. Osvaldo Vilas

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante Osvaldo Vilas.

Sr. Vilas.- Buenas tardes a todos.

Venimos a esta reunión como vecinos de Caballito. Solicitamos que se mantenga lo estipulado en el Anexo II, Áreas Especiales Individualizadas U85, barrio de Caballito y, en particular, en el entorno del pasaje Chirimay, identificado como zona 5 de dicho apartado. Es un sector reconocido y protegido de la ciudad. Son cuatro manzanas, con 31 edificios reconocidos como patrimonio.

Según lo dispuesto por la Ley 2721/2008, es un área exclusivamente residencial de baja densidad con viviendas individuales y colectivas, con valores particulares de estética urbana y valoración histórica, que requiere protección ambiental para evitar que sus actuales condiciones arquitectónicas y ambientales sean deterioradas. Esto es lo que establece la ley.

El contenido de dicha ley fue reconocido por el Código de Planeamiento Urbano y luego por el Código Urbanístico: En este sector, sobre las parcelas con frente al Pasaje

Chirimay, Falcón, Hortiguera y Puán, solo se puede edificar hasta 9 metros de altura y con FOT 1.

Sobre las avenidas, las construcciones pueden responder a los parámetros de alturas que corresponden a las mismas. Dentro del área protegida, no son aplicables las estipulaciones sobre completamiento de tejido. Esto lo establece el Código Urbanístico en su Anexo II, Áreas especiales individualizadas, U 85, Barrio de Caballito, Zona 5; y en su Anexo IV, Plancheta de Edificabilidad y Usos número 16.

Además de pedir la continuidad de estas disposiciones, entendemos necesario reclamar que en los ajustes al Código Urbanístico se atiendan dos cuestiones relacionadas: por un lado, lo más general; que se evite la cuestión discrecional que sobrevuela la normativa, por ejemplo, la cuestión del completamiento de tejido. En nuestro caso, la prohibición de aplicar esa norma debe sostenerse de manera estricta, como plantea el Código actual.

En lo particular, reclamamos que se aclare la contradicción que se produce entre la normativa comentada y el plano 5.7.78 b) del Anexo III, Atlas. Esta contradicción brinda la posibilidad de que se pretenda dar por válido un único frente de Alberdi y no tomar el de Falcón, de 9 metros.

Con estos pedidos, buscamos proteger la legislación vigente conseguida en forma participativa sobre la cuestión ambiental, la estética urbana y la valoración histórica que dicha norma menciona. También, proteger la estructura de todos los edificios antiguos del sector, que una obra de grandes dimensiones podría afectar, y la infraestructura de servicios de toda la zona, que demostradamente está al borde del colapso, por la densificación de las construcciones. Asimismo, se vería seriamente agredida la calidad de vida de los vecinos en lo que hace tanto a la ventilación y al asoleamiento de sus viviendas, como a la privacidad personal.

También, convocamos a mantener lo establecido por el Código Urbanístico en 9.1.4.1 a), Integración urbana y con el contexto patrimonial: Ningún edificio puede contrariar el carácter y la fisonomía del paisaje conformado por piezas protegidas y obras nuevas, cualquiera sea la morfología y expresión arquitectónica que se adopte. Toda obra nueva debe integrarse a las características predominantes de la cuadra o manzana.

Advertimos, además, que desde hace algunos meses se está publicitando en Internet la venta de departamentos de un edificio de 9 pisos sobre el área restringida a 9 metros, lo cual configuraría un fraude a terceros.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias.

Intervención de diputados y diputadas, y respuestas de funcionarios

Sr. Presidente (Alifracó).- Vamos a ordenarnos. Habiendo transcurrido largamente la media hora prevista para la participación de los vecinos, de acuerdo con lo que establece el Artículo 147, vamos a dar comienzo a la reunión de diputados.

Posteriormente, al finalizar ese debate, si hubiera una lista de oradores pendiente, van a tener la oportunidad de hacer uso de la palabra.

Antes de iniciar el debate, dejo constancia de la presencia de los legisladores que aún no nombré. Se trata de los siguientes diputados y diputadas: Vitali, Bielli, Modarelli, Fierro, Suárez, Barroetaveña y Valdés.

Me había pedido la palabra el diputado Valdés. Vamos a comenzar con el tratamiento del Título X, artículos 94 al 96.

Sra. Bielli.- Perdón, señor presidente.

Sr. Presidente (Alifraco).- ¿Quiere hacer una aclaración antes de que hable el diputado Valdés?

Sra. Bielli.- Sí, señor presidente.

Si me disculpan, quisiera dejar planteado un tema que incluso, en términos numéricos, está antes que el Título X. Me estoy refiriendo al Título VIII.

Se trata de un planteo que venimos haciendo desde que entró en debate este Código. Precisamente, hoy muchos vecinos se han manifestado con respecto a la necesidad de que podamos discutir efectivamente este título.

No sé cómo está establecido el orden de los temas. El lunes quedamos en que lo íbamos a discutir hoy. Si ahora es el momento, puedo desarrollar nuestra propuesta. ¿O prefiere que lo dejemos para después?

Sr. Presidente (Alifraco).- Terminemos el Título X y luego podemos considerar su planteo.

Sra. Bielli.- Hago este pedido, sobre todo, porque sé que hay bloques que entienden la necesidad de que haya algún criterio de justicia respecto de cuáles son los vecinos que están reflejados en el Código.

Hoy nosotros tenemos que dejar establecido, y que se entienda, que lo que venimos a plantear con el Título VIII es muy de mínima: es un tipo básico de reconocimiento de derechos.

Se trata de reconocer cuál es la ciudad realmente existente. Hoy la Ciudad y este Código tienen una deuda enorme, que ya se planteó en 2018, pero que no fue escuchada ni tomada en cuenta. Efectivamente, hoy existen más de treinta barrios populares que incluso están reconocidos como tales en el Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Sin embargo, no están presentes en este Código.

Tanto hoy como el lunes, el martes y el miércoles pasado hemos escuchado a un montón de vecinos que vinieron a discutir su plancheta. Tienen una plancheta con una altura determinada donde viven. Por lo menos, tienen derecho a discutir cuáles son los parámetros que rigen en los barrios donde ellos viven.

Hay otros vecinos que también requieren que se les reconozca el mismo derecho. Son los que hoy se acercaron para manifestarse.

Por lo tanto, pido que, si no es hoy, en algún momento de esta discusión del Código podamos dar el debate respecto de la incorporación de estos barrios a la ciudad formal. *(Aplausos)*.

Sr. Presidente (Alifraco).- Muy bien, diputada.

Agotamos el Título X y avanzamos.
Tiene la palabra el diputado Valdés.

Sr. Valdés.- Primero, voy a hacer una consideración general que atañe al Capítulo X, aunque en realidad involucra a todo el Código...

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

Aclaro que se encuentra presente el secretario de Desarrollo Urbano, Álvaro García Resta.

Sr. Valdés.- Saludo al funcionario aquí presente.

Justamente, voy a plantear un tema que sé que lo involucra y que le interesa especialmente.

Creo que es importante incorporar en todo el Código, de manera transversal, la cuestión de la accesibilidad. En ese sentido, he presentado un proyecto, que creo que se puede incorporar a este debate, ya que plantea una modificación al Código Urbanístico. Se trata del Expediente 2536-D-2024. En él incorporamos al glosario la accesibilidad universal, el concepto de diseño universal, las opciones particulares de la temática y los instrumentos para el financiamiento.

Asimismo, apuntamos a crear un programa de eliminación de barreras arquitectónicas y a establecer manzanas accesibles, con infraestructura peatonal y criterio de movilidad.

Me parece que son aportes importantes que un código moderno debe tener para que la Ciudad de Buenos Aires sea una ciudad sin barreras de verdad.

Entonces, pido que este proyecto se incorpore a la discusión y al expediente. Creo que incorporar alguna de estas nociones le va a hacer bien a la norma que podamos producir.

Luego, yendo particularmente a la capacidad construida transferible, creo que es fundamental, además de que hay cuestiones conceptuales que no compartimos —entiendo que el Secretario tiene esta idea de incentivar o de generar condiciones de negocio para que se desarrolle la ciudad de Buenos Aires—, que haya una mayor transparencia y una mayor capacidad de escrutabilidad.

En relación con el convenio urbanístico, nosotros siempre cuestionamos el contenido de los convenios, pero es cierto que los convenios permitían que la opinión pública se informaran en la Legislatura, que hubiera audiencias públicas para cada una de estas modificaciones al Código y que los vecinos tuvieran tiempo para enterarse y debatir cada vez que se concretaba un acuerdo entre privados y el gobierno. (*Aplausos*). Hoy este nuevo código en lugar de echar luz, echa brea sobre esta situación. Porque, por lo menos, anteriormente me podía oponer a los convenios, pero ahora ni siquiera me voy a enterar de las cosas que se aprueban cuando, en teoría, estamos legislando para desarrollar el sur. Ni que hablar si con la sola aprobación de los planos alcanza para conseguir la capacidad constructiva transferible. Asimismo, se le da demasiado poder a un organismo que es muy opaco. (*Aplausos*).

Creo que hay sectores de la ciudad que son muy transparentes. Por ejemplo, en relación con lo que hizo el gobierno de Javier Milei respecto del pedido de acceso a la información pública, la ciudad de Buenos Aires tiene normativa de avanzada. Uno presenta un formulario de la Ley 104 y es bastante factible que la administración responda. Muchas

veces hemos encontrado información valiosa; a veces, más que en los pedidos de informe de los diputados, pero esa es otra discusión. Es uno de los mecanismos que funciona. Sin embargo, la DGIUr no tiene una base de datos pública para que uno sepa cuáles son los expedientes que están en tratativas, como sí lo tienen los convenios. La DGROC tampoco. (*Aplausos*). Entonces, aparecen figuras extrañas de gestorías y si alguien necesita construir o que le aprueben los planos, debe hablar con gestores. Hay un personaje que me están mencionando todos los desarrolladores en *off the record*. Nobleza obliga, voy a tener que mencionarlo en *on*. Se llama Gregorio Parrajon y tiene un estudio que se llama Givot-Laurant. Se dice que hablando con él es más factible que se avance en los trámites de los planos tanto en DGROC, como DGIUr. Además, ha participado asesorando en los convenios urbanísticos. De todos modos, sea él o como se llame, no es bueno que aparezcan este tipo de figuras que laburan de gestores o para agilizar el vínculo entre privados y funcionarios. Eso rompe la idea de que hay un modelo de ciudad y empieza a pensarse que la burocracia toma vida propia y se la asocia con elementos no deseados del sector privado y de la tercerizaciones. (*Aplausos*). Creo que deberíamos incorporar a este Código que los expedientes de la DGIUr sean de estado público y que puedan ser consultados en una base de datos pública. (*Aplausos*).

Esta es mi intervención, señor presidente.

Muchas gracias.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Buenas tardes.

En primer lugar, agradezco al diputado Valdés y a la diputada Bielli por la intervención inicial.

Quiero hacer una licencia conceptual. La verdad es que coincido con gran parte de lo expuesto. Creo que el hecho de plantear este instrumento en la norma general hará a la política pública permanente y sostenible. Creo que esta política pública tiene mucho más que ver con el desarrollo de la zona sur, como bien dijo el diputado, que con premiar eso. Creo que es parte de este debate encontrar los mecanismos transparentes y equitativos para que así sea y que la norma lo refleje. Es lo que buscamos.

Por otro lado, respecto de la idea de no alterar la identidad barrial al incorporar una herramienta, la emisión no modifica la capacidad constructiva en el sur y concentra la recepción en avenidas que, tal vez, la identidad resiste mayor mixtura de uso y mayor densidad porque tiene infraestructura para recibirlo.

Respecto de los organismos de aplicación, estoy totalmente de acuerdo con que todo el tiempo hay que mejorar el mecanismo y los instrumentos para que así sea.

Me entusiasma poder discutir cómo instalar una herramienta y ver cómo hacerla más eficiente; es decir, cómo hacer que, realmente, tenga el efecto que estamos buscando en vez de discutir la herramienta.

Creo que coincidimos en que –creo que se usó la palabra “negocio”: yo diría “desarrollo”– no hay desarrollo si al que impulsa esa cadena que genera empleo, que genera inversión, que genera un montón de cuestiones, no le es conveniente. Entonces, creo que es un punto de equilibrio tratar de conseguir que hacerlo sea beneficioso para alguien, sin que vaya en detrimento del vecino de la ciudad de Buenos Aires, sino que lo beneficie.

Con esto, dejo abierto el diálogo para preguntas puntuales en el resto de los artículos que, creo, tienen como desafío el dónde y el cómo.

Sr. Presidente (Alifraco) Gracias.

Tiene la palabra la diputada Cele Fierro.

Sra. Fierro.- Muchas gracias.

Buenas tardes.

Estamos ante uno de los temas más polémicos del proyecto que nos trajo el Poder Ejecutivo.

Esta vez, no voy a dar ningún tipo de cambio para mejorar esta parte, como si lo hemos hecho en otro de los puntos que hacen a espacios verdes, porque acá se trata del modelo de ciudad y la propuesta no solo nos parece mala, sino que además refuerza lo que sufren quienes habitamos la ciudad. Y lo han denunciado todos en cada uno de los días de estas reuniones de comisión y desde hace mucho tiempo atrás.

Entonces, ya sea con herramientas como los convenios urbanísticos, las zonas receptoras, emisoras y otras, lo que se discute es “hacer ciudad”. Ese “hacer ciudad” para el Poder Ejecutivo es desde los ladrillos, sin contemplar lo que implica, realmente, vivir en la ciudad y las necesidades que tienen sus habitantes. Esta última, claramente, es una de las preocupaciones que el gobierno no tiene y se evidenció en los casi inexistentes espacios de participación que hubo para construir este proyecto. (*Aplausos*).

En principio, frente a lo que casi todos o en su mayoría hemos venido planteando, podemos decir que es completamente irrisorio para desarrollar el sur. Y sí, hablamos de que no tiene nada de desarrollo, aunque no le guste al Poder Ejecutivo, y mucho de negociado. Porque el hecho de que se les otorguen más beneficios a las constructoras en relación al norte, no es desarrollo, sino que siguen siendo negociados. Es decir, se habla de desarrollo solo a través de la construcción, pero sin considerar la inversión que tiene que hacer el Estado en espacio público y en calidad de servicios en la zona, como salud, educación, accesibilidad, transporte, espacios verdes, entre otros. (*Aplausos*). Ni que hablar de lo que han mencionado muchos vecinas y vecinos de la zona norte en relación con la infraestructura: cloacas, agua potable, electricidad, gas. Entonces, todo es una gran mentira, ocultando los negociados por atrás, a los cuales nos tienen acostumbrados. (*Aplausos*).

También podría decirse que el negocio de construir en la zona norte va a terminar generando una saturación aún mayor de la que ya se vive en esa zona, con el ejemplo de la Avenida Cabildo, como he nombrado, y el impacto que tendría agregar grandes torres en esa avenida.

Sin entrar en detalles particulares, creemos que esto se trata de planificar en serio y no solamente a partir de las necesidades de los negocios inmobiliarios.

Entonces, ¿por qué siempre piensan en generar oferta y no en dar una respuesta real a la demanda que hoy existe en la ciudad? (*Aplausos*). ¿Por qué siempre se piensa en favor de las grandes constructoras y no en los vecinos? Ellos ya lo han dicho acá: ya ni siquiera sueñan con poder comprarse una casa, porque ni siquiera pueden pagar un alquiler en una zona en la que se pueda vivir dignamente. (*Aplausos*). ¿Por qué el Estado no interviene ahí con la generación, por ejemplo, de un parque de viviendas estatales? Así se garantizaría el acceso a uno de los derechos más vulnerados en la ciudad, que es el acceso a la vivienda, que como vemos crece año a año en la ciudad. ¿Por qué en lugar de beneficiar a las constructoras, que tienen ganancias exorbitantes, no se les cobra, por ejemplo, una plusvalía a los

departamentos, para que queden en manos del Estado y que puedan ser alquilados con alquiler social? Son preguntas que al menos nos hacemos para dar respuesta a una de las problemáticas reales de la ciudad.

Para ir terminando, quiero decir que no estoy de acuerdo con la idea de que las herramientas, como los convenios urbanísticos o las zonas emisoras y receptoras –como se plantea en el Código–, son buenas si se aplican bien. Suele ser un discurso de la oposición, que después termina formando parte del juego. Nosotros tenemos que pensar en quiénes de verdad habitamos en la ciudad. Y no, no son buenas, ni aunque se apliquen bien, porque tienen otra visión y otro objetivo.

Por eso, rechazamos esta nueva maniobra disfrazada de herramienta de desarrollo, como les gusta decir, que solo les sirve a las grandes constructoras inmobiliarias para avanzar y privilegiarse, ahora en la zona sur, que por supuesto que está postergada. Esto ocurre desde hace años por decisión política de los diferentes gobiernos –en este caso, ya vamos más de 16 años y se va a extender más con esta gestión– que lo que han hecho ha sido favorecer los grandes negocios, hacer que la zona norte esté completamente saturada y ahora miran para el sur con el solo objetivo de seguir sosteniendo esos grandes negocios.

Gracias.

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

Sr. Modarelli.- Buenas tardes a todos los integrantes de la comisión y a los miembros del Ejecutivo.

Recién lo escuchaba el secretario hablar acerca de no discutir la herramienta. Inicialmente, pensaba que si por la herramienta estamos hablando de la capacidad constructiva adicional, me resulta ineludible no empezar discutiendo la herramienta antes del articulado. Me parece que el concepto de “capacidad constructiva adicional” hay que discutirlo integralmente, sobre todo, tomando lo que dice el mismo articulado en el fundamento del instrumento, que propone fomentar el equilibrio urbano.

Dejo una pregunta para cuando termine de hablar: ¿cómo se piensa el equilibrio urbano? Si se piensa pura y exclusivamente en términos de constructividad, hay toda una serie de argumentos y de preguntas que me quedan por fuera. Si se piensa el equilibrio urbano desde el entorno, desde lo que uno habita y en donde se mueve, desde la accesibilidad y desde la movilidad, pareciera que esta herramienta puede contemplar un aspecto. Pero sin una política de Estado no solo complementaria, sino quizás primaria, que es el desarrollo de infraestructura, estaríamos ante una oferta de viviendas para resguardar el valor del dólar en ladrillo, porque si se va a blanquear dinero, le estamos dando una capacidad constructiva adicional para que esa base de ahorro, que es el ladrillo, esté asegurada. (*Aplausos*).

Como creo que no hay que quedarse en eso y hay que ir a lo más profundo, lo primero que me surge es pedir, en esta idea de equilibrio urbano, que sumemos el Título 8 antes de discutir el Título 10 o que los discutamos en paralelo. No creo que el equilibrio urbano en la ciudad real, y sobre todo en el sur de la ciudad, donde ustedes bien saben –no voy a decir nada nuevo– que entre la comuna 4 y la 8 tenemos más del 80 por ciento de las villas y los barrios populares, se visualice solamente por definir áreas que puedan emitir metros cuadrados para garantizar la construcción.

No sé si hace falta decirlo, aunque a veces siento que lo tenemos que aclarar: acá nadie está en contra ni de la construcción, ni del desarrollo, ni del crecimiento, sino que quizás no tenemos claros algunos parámetros. Por ejemplo: ¿cuáles fueron los diagnósticos previos? ¿Cómo se piensa que estas zonas emisoras van a convivir en lugares donde hay una profunda crisis habitacional, como en el barrio de La Boca? (*Aplausos*).

¿Cómo van a convivir las zonas emisoras y el favorecimiento de esa construcción con los procesos de desalojo que se vienen dando muy fuertemente en los últimos tiempos? Y, sobre todo, esas zonas emisoras, en el caso de que las dejemos como están y que pensemos que tienen que ser tal cual están, ¿están pensadas en etapas? Si es así, ¿están pensadas con algún complemento de acceso real a la vivienda? Quizás no sea parte del Código Urbanístico definir eso, porque es una política de Estado, pero si la herramienta se impone sin política complementaria o en el mismo código no se establece algún criterio, siguen dándole la razón a todos los vecinos de los distintos barrios de la ciudad que han pasado por acá diciendo que, simplemente, le estamos dando al desarrollo inmobiliario una herramienta de crecimiento y nada más. (*Aplausos*).

Hay algunas cuestiones que nosotros fuimos analizando. Cuando hablamos de construir metros cuadrados en el sur, donde obviamente había una disparidad enorme con el centro de la ciudad, ¿se puede pensar en porcentajes de vivienda asequible en eso que se construya en el sur o en las mismas zonas receptoras del sur, que son las avenidas? ¿Se puede pensar en porcentajes para el fomento de viviendas para alquiler o, incluso, que esos metros cuadrados que se desarrollen tengan algún destino hacia el crédito? Si bien hoy el Banco Ciudad ofrece una línea de crédito, es muy bajo todavía el acceso a él. Calculo que esto se debe más a las condiciones económicas que a la disponibilidad de viviendas. Entonces, ¿de qué manera se puede pensar?

La zona del microcentro busca esta equivalencia entre los espacios públicos y la capacidad constructiva adicional, pero siempre el desarrollador tiene el incentivo en las avenidas que más cotizan en el norte de la ciudad, como Cabildo o San Martín. ¿Cuándo el Estado va a tener algún rédito de ese incentivo? Y no me refiero a rédito en términos de gaita, sino a una política que complemente, porque el incentivo para el desarrollador le permitirá construir, pero después esos edificios quizás quedan vacíos o generan otros problemas colaterales, como el colapso del transporte público, el riesgo hídrico o los problemas que estamos teniendo en distintos lugares de la ciudad con algo tan elemental como la presión del agua.

En definitiva, sería bueno discutir la herramienta antes del articulado o, por lo menos, tener alguna noción más clara de hacia dónde apunta la herramienta, porque *a priori* no vemos en la capacidad constructiva adicional un avance en lo que tenga que ver con el equilibrio urbano o con el fomento en el sur de la ciudad. Vemos que es una herramienta, vemos que puede darle alguna potencialidad a la construcción. Pero si eso no va de la mano de un mejor acceso a la vivienda o de una política clara orientada a lograr que determinados sectores que no acceden a la vivienda puedan acceder, me parece que no vamos a estar encontrando ese equilibrio urbano.

Insisto, me resulta muy difícil hablar de un código, de construcción o de la morfología de la ciudad en términos estrictamente de altura, si en esto no ponemos a la gente por delante. Me resulta complejo.

Obviamente, surgen preguntas respecto del articulado en sí. Esta capacidad constructiva adicional va a generar nuevamente medianeras, porque va a duplicar en algunos casos las alturas vigentes. Entiendo que no hay posibilidad de enrase –porque el enrase pasa por otro lado–, pero dentro de cuatro años vamos a estar discutiendo nuevamente que se rompió la morfología o el equilibrio, más allá de la duda –o por lo menos la falta de información respecto de cuál es el estudio que se ha realizado– acerca de la necesidad real de avanzar en este tipo de desarrollos y sin pensar lo que decía antes, que me parece central: el sur de la ciudad necesita de la presencia del Estado y el desarrollo, pero en un marco en el que entendamos, también, las necesidades de la gente que vive ahí. Me parece que no se trata de mostrar cómo se pueden construir edificios, sino de resolver la situación de personas que viven en condiciones donde las necesidades básicas insatisfechas se fueron haciendo mucho y no han vuelto. (*Aplausos*).

Esta fue una pequeña introducción. Creo que hay temas puntuales en los que el cuestionamiento pasa, principalmente, por si esta herramienta es vista como el desarrollo virtuoso de lo que necesita gran parte de la ciudad o si es vista como el desarrollo virtuoso de un proceso inmobiliario que quizás le dé más rentabilidad a sectores a los que, creo, no les ha ido nada mal en el último tiempo.

Gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifraco).- Antes de darle la palabra a la diputada Ferrero, el secretario quiere hacer una consideración.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Solamente quiero responder algunas de las preguntas sobre generalidades, y no particularidades del articulado.

En primer lugar, quiero hacer una aclaración: no se puede hacer medianeras porque las dos tipologías propuestas plantean que no puede haber edificios que lleguen hasta la medianera. Está contemplado que el espíritu del código sea respetado en la herramienta.

La manera de medir el equilibrio en la ciudad es la densidad. En muchas ciudades del mundo no se llama “código de planeamiento urbano”, sino “código de densificación”, porque se trata de distribuir equitativamente a las personas. Eso tiene que ver con el foco que hizo el diputado. No se trata de ladrillos. El desarrollo urbano contempla, entre otros desarrollos dentro de esa cadena, el inmobiliario. Pero, en realidad, el desarrollo urbano es un desarrollo en equidad de oportunidades y en términos de seguridad. Hay un montón de casos que demuestran que un proyecto de desarrollo inmobiliario afecta positiva o negativamente al desarrollo urbano. Entonces, este instrumento pretende, por un lado, equilibrar en términos de densidad. Esto significa, en principio, que si aparece una oferta en la zona sur que no tiene un interés en el mercado, el costo de construcción podría ser una de las maneras para que alguien acceda a la vivienda. Esto podría tener dos entradas. Por un lado, bajar el precio de venta –eso tiene que ver con el costo– y, por otro, instrumentos, como bien dijo un diputado, que en parte exceden al Código Urbanístico, como los instrumentos de crédito o la macroeconomía. Estos instrumentos a veces exceden a la Ciudad.

Lo que intentamos acá es generar desde el código ese metro cuadrado que en principio no tiene una expectativa de mercado. Y eso se haría en la zona sur porque se trata de costo de construcción y porque, en teoría, la transferencia haría que la ganancia que se genere en el otro lugar apalanque a la zona sur para que sea posible para alguien. De esa manera se

generaría un *stock* de vivienda cuyo precio o expectativa del precio podría ser más barata que en el resto de la ciudad. El problema no es que hoy no sea más barata; el problema es que hoy no se produce el desarrollo para que exista en el mercado una vivienda más barata. Nosotros creemos que no es lo único, pero es parte de generar ese *stock* de vivienda más barata en la que en teoría el único precio sería el costo. Por eso hablé respecto del fenómeno de plusvalía negativa que se da en muchos casos del área sur. Esto lo estamos generalizando porque hay muchos sures de este a oeste. Allí el costo de construcción es más alto que el precio de venta. Cuando el costo de construcción es más alto que el precio de venta —porque no hay demanda o porque no hay acceso a esa demanda—, es inviable un desarrollo. Con este instrumento se pretende que sea viable y no que el sur sea un negocio. De esa manera se densificaría la ciudad. Creo que uno de los últimos vecinos habló de esto: de la ciudad con mayor cantidad de habitantes. Ese sur de la ciudad, que en principio está pensado comparándolo con el norte —el Jefe de Gobierno dijo que muchas veces “lo del sur es relativo”—, podría ser una aspiración para aquella persona que vive en la provincia de Buenos Aires, que hoy tiene que ocupar, tal vez, una hora de viaje en un transporte metropolitano o que a veces no necesariamente puede cumplir horarios. El sur podría estar a la altura de sus necesidades y, entonces, sería una oferta para vivir dentro de la ciudad.

Aspiramos a una ciudad más compacta —no hace falta que hable de “la ciudad de 15 minutos” o de otro tiempo— y ese sur, que hoy está más deprimido, podría recibir más gente que venga de afuera. No aspiramos a que la persona que vive en zona norte se mude al sur, sino al nuevo ciudadano de la ciudad. Por supuesto, la herramienta que estamos planteando...

- Manifestaciones en la sala.

Sr. Presidente (Alifracó).- Silencio.

Por favor, ¿podemos escucharnos entre todos y continuar con el debate?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Decía que la herramienta que estamos planteando no es suficiente, pero es algo y, obviamente, tiene estar acompañada de otros instrumentos que en algunos casos podrían ser incorporados en el Código Urbanístico, pero hay otros que lo exceden.

Por sobre todo esto, quiero hacer mención del equilibrio. ¿A qué aspiramos cuando hablamos de equilibrio? No hablo del equilibrio planteado en cantidad de metros cuadrados construidos, sino del equilibrio respecto de la cantidad de gente que pueda residir en un lugar.

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

Sra. Ferrero.- Gracias, presidente.

También voy a referirme a este punto de la herramienta llamada “capacidad constructiva adicional” que presenta el proyecto. Aclaro que voy a hablar en nombre del bloque de la Coalición Cívica, al que pertenezco.

Hemos analizado la propuesta y entendemos que la capacidad constructiva adicional, como dijo el diputado Modarelli, es una herramienta. Dependiendo de cómo se utilice, puede ser buena, muy buena, mala o muy mala. Hay modelos de cómo se ha aplicado en otros

países, pero claramente sabemos que importar una herramienta de otro lugar requiere adaptarla a las necesidades de nuestra ciudad.

Quiero plantear tres cuestiones. En primer lugar, me preocupa muchísimo y me genera muchísimas dudas desde la seguridad jurídica. Si nosotros hablamos de relacionar dos emprendimientos, uno en el norte y otro en el sur, y existe la intención de que se realicen los dos –por eso la herramienta incluye la posibilidad de atar los finales de obra–, mi miedo es que uno de los emprendimientos no se pueda concluir por múltiples razones, como nuestra economía compleja, una quiebra o lo que fuere. No sabemos, además, si debe haber un mismo dueño o deberían ser dos. Tengo un montón de dudas. Ese emprendimiento que no se terminó –más allá de los problemas típicos que tiene un emprendimiento que quiebra– podría generarle o acarrearle problemas al otro, al que sí se terminó. Así, dentro de seis años, los próximos legisladores que estén acá podrían tener una fila de adquirentes que no pueden escriturar su inmueble porque está atado, por el código de 2024, a una operatoria. Entonces, sin ver la operatoria, me resulta imposible opinar. (*Aplausos*). Por un lado, veo eso. Entiendo que tal vez no es parte del equipo de desarrollo urbano –porque en su mayoría son arquitectos– desarrollar la herramienta, pero este proyecto necesita el complemento de la mirada legal en términos estrictamente jurídicos para generar seguridad jurídica en esta operatoria.

Por otro lado, si como decías recién queremos generar mayor desarrollo de vivienda residencial en el sur y no un stock de viviendas sin destinatario, este proyecto debe contemplar un equipo técnico de personas que desarrollen vivienda asequible. O sea, tiene que estar el IVC o cualquier otra entidad que pueda desarrollar un sistema similar al que fue el de Estación Buenos Aires, un Procrear o una Villa Olímpica; un sistema donde le encontremos destinatario a este proyecto. (*Aplausos*). Porque si se genera el edificio y no están los compradores, estamos creando posibles riesgos de tomas, y ni hablar de lugares en donde, incluso, se puede generar mayor delincuencia en la zona. Esto lo manifiestan los vecinos de los posibles lugares emisores: tienen miedo de que se construya un edificio y que no haya ocupantes o esté mal ocupado.

Por lo tanto, creo que es imprescindible atar una herramienta que promueve el desarrollo de más viviendas donde más se necesita a un mecanismo que encuentre su destinatario, su próximo dueño. (*Aplausos*).

Finalmente, el otro punto que también se señaló es el de las parcelas emisoras y las receptoras. En el caso de las receptoras, hay que topear la cantidad. O sea, una parcela podría emitir una cantidad de metros. Por lo tanto, podríamos analizar si todos los lugares emiten la misma cantidad de metros y si todas las parcelas reciben la misma cantidad de metros. Esta podría ser una escala que vaya graduando esa cantidad de metros. De ninguna manera contemplo la posibilidad de que un edificio de 45 metros reciba otros 45 metros en ningún lugar de la ciudad, excepto en donde ya están esas torres en Puerto Madero. Creo que esa posibilidad no debe estar, sino que es lo más sano y es lo que haría que no aparezca ninguna torre sorpresa, ni se destruya el perfil de ningún barrio de la ciudad.

Gracias. (*Aplausos*).

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

Sra. Neira.- Estuve mirando un informe de DGPLUR que expresa: “En una posterior instancia, un marco reglamentario de dicho instrumento permitiría priorizar y gestionar dentro de los propuestos, los tramos específicos de la ciudad que se caracterizan por poseer las mejores condiciones de conectividad urbana, capacidad de infraestructura y alineación con el Planeamiento Urbano y desarrollo sostenible de la ciudad”. Parece que hay algunas de estas cosas que no podemos esperar a que se den en un marco de reglamentación.

Como expresaron el diputado Modarelli y la diputada Ferrero, para nosotros es sustancial analizar esta herramienta entendiendo claramente cuál será el contenido de la herramienta, cuáles serán las implicancias y también qué marco del planeamiento de la ciudad estamos generando. Por eso, nos parece que algunas cuestiones hay que dejarlas en claro.

Considero que acá hay un consenso bastante generalizado. No voy a hablar por los bloques a los que no pertenezco, pero tal como está planteada esta herramienta, nuestro bloque no está dispuesto a acompañarla. (*Aplausos*).

En este sentido, nos parece que hay un listado de parcelas emisoras y otras receptoras que no tienen ningún tipo de fundamentación y que, de una lectura y de un breve análisis, podría decirse que sobran muchas y que también faltan muchas.

En primer lugar, cuando vemos las parcelas emisoras –que serían casi las más fáciles de resolver– se deberían priorizar y definir algunos lugares que tienen necesidad de desarrollo.

En primer lugar –me parece que lo mencionaron el diputado Modarelli y la diputada Ferrero–, para nosotros no hay posibilidades de que se pueda dar al mismo tiempo un incentivo a todas las parcelas, sino que, sí o sí, hay que contemplar la posibilidad de tener etapas. Por eso, se habló del planeamiento, porque necesitamos planificar, decir hacia dónde queremos dirigir este desarrollo, este incentivo, etcétera. ¿Por dónde empezamos? (*Aplausos*).

Acá hace cuatro días que vemos desfilar vecinos contándonos cómo se cae a pedazos el barrio de Constitución. Y me van a decir que está el barrio Constitución, pero no: me refiero a la calle Lima, que es una calle que puede tener algún interés del mercado, ya que está al lado de Artear. El barrio de Constitución necesita y tiene varios proyectos de ley de autoría de la diputada Ferrero, del diputado Barroetaveña y de los vecinos que he acompañado, que tienen que ver con la necesidad de puesta valor del barrio que hoy está degradado. Además, tenemos un Corredor Verde del Sur que es un instrumento que está en el PUA, en el que hay un diagnóstico que menciona que hace falta un desarrollo. Creo que lo tendríamos que retomar y analizar, porque ahí hay un criterio de análisis del PUA, tan ausente en este código. Aquí hay un criterio del PUA, por eso, vayamos a ver qué hay. (*Aplausos*).

¿Qué no puede estar, para mí, en las emisoras? Espero que me perdonen, porque voy a nombrar a un club de fútbol que les gusta mucho. Para mí, La Boca nada tiene que hacer ahí como parcela emisora, por todo lo que se expresó antes. En este contexto, cuando hay desalojo y una cantidad enorme de situaciones, con La Boca hay que hacer otra cosa. (*Aplausos*). Me parece que hay que ordenar la discusión.

Respecto de las parcelas receptoras, no tenemos ningún diagnóstico ni riesgo hídrico. O sea, no tenemos los diagnósticos de por qué se eligieron esas parcelas ni del pacto que puede llegar a tener la capacidad constructiva adicional. Todo esto hay que analizarlo.

Lo expresado por la diputada Ferrero es clave: no puede pensarse que es lo mismo trasladar la misma cantidad de metros. En ningún caso parece algo lógico, pero tampoco lo es que a distintos barrios se traslade la misma cantidad de metros. Por ejemplo, –no estoy haciendo una propuesta concreta, porque todo es materia de análisis– si elijo el Cordón Verde del Sur o Constitución como parcela emisora que tiene algunos lugares. Hemos escuchado de boca de ingenieros, arquitectos y desarrolladores que pueden ser de interés para el mercado si hay una acción, obviamente del Estado, como se dice siempre, de poner lo que hay que poner para poner en valores estos barrios. ¿Por qué no podrían ser parcelas emisoras y receptoras al mismo tiempo, ya que se podría plantear el aumento de los metros de esa parcela emisora y receptora? Porque si ya se determinó que es un lugar que requiere mayor incentivo, tiene lógica que se le dé más cantidad de metros. Si el premio es en Puerto Madero, la cantidad de metros no será la misma que si se hace en Constitución.

Esta es una herramienta que la podemos pensar y trabajar. Incluso, como expresó el diputado Valdés, hay que repensarla en relación con los convenios urbanísticos. Se trata de un convenio urbanístico que cuando lo trajeron no estábamos de acuerdo con el contenido, porque las contraprestaciones son el espacio público en el mismo lugar, y termina siendo el jardín del proyecto o una contratación pecuniaria. No nos vamos a volver a pelear por esto, como el de Costa Urbana que lo asimilaron al área de Soldati y no a la de Puerto Madero.

Se podría pensar que la contraprestación de los convenios fuera pauta, si tuviéramos una regla razonable de que tenemos determinadas parcelas que queremos incentivar y que esos son barrios que queremos. Entonces, podemos decir: “No me traigas el patio trasero tuyo; como contraprestación vamos a mirar los lugares que queremos desarrollar-2. Para que se entienda, traen un convenio donde en Palermo te ofrecen como contraprestación “espacio público libre” y contraprestación pecuniaria, depende la cantidad de metros.

Me parece que son cosas que se podrían pensar. Requiere tiempo y trabajo; requiere transparencia para pensarlas. Y como dijo la diputada Ferrero, requieren tener un proyecto de los convenios, y estas mesas dan para eso. Lo miraba y decía: “qué buen proyecto”. Ese proyecto es de otro bloque, pero permite ordenar esa herramienta y muchas veces nos da mucha discusión. Me refiero a los convenios. Tenemos que pensar y repensar esta herramienta, y para eso necesitamos algún tiempo de trabajo. Hoy eso resulta bastante difícil.

Por lo pronto, voy a retomar lo que decíamos: “No a la misma cantidad de metros”; eso es inviable. La misma cantidad de metros es inviable, la misma cantidad de metros para todos los lugares también es inviable. Las emisoras plantearon que no estaban de acuerdo y las receptoras plantearon que había que rediscutirlas desde la primera hasta la última.

Nos parece sustancial y que hay que poner en discusión –ya lo dijeron el diputado Modarelli y la diputada Ferrero– si vamos a generar viviendas, pero si esas viviendas van a estar vacías, tampoco va a servir de nada. (*Aplausos*). Entonces, hagamos viviendas asequibles, pongamos dentro de la planificación un norte de esas viviendas, en qué marco de desarrollo van a estar, qué rol tendrá el IVC en todo esto y qué instrumento usaremos para que esas viviendas vayan a la gente que las necesita.

Gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias.

Tiene la palabra el diputado Suárez.

Sr. Suárez.- Buenas tardes a todos.

Estamos en el Artículo 94 y quiero comenzar por el tema de la capacidad constructiva adicional.

En 2018 ya habíamos tenido herramientas similares a las que se están proponiendo ahora, como la equivalente capacidad constructiva transferible redistribuida a la fórmula y generando espacios de destino para capacidades constructivas transferidas, pensando que se posibilitaría la puesta en funcionamiento de otro instrumento, que es el Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados, con la finalidad de apoyar la puesta en valor de edificios catalogados que forman parte del patrimonio urbano. Ninguno de estos dos instrumentos funcionaron y me gustaría que el Secretario nos diga su opinión, y si esto no nos sirve como un parámetro para desistir de seguir planteando instrumentos similares.

En segundo lugar, la capacidad constructiva adicional, ¿es buena para el desarrollo? Nosotros no lo vemos como un incentivo claro para el desarrollo del sur. Parecería que es un incentivo para construir torres en el norte y no para construir viviendas en el sur. (*Aplausos*). Habrá que analizar alternativas, reducción de tasas, revisión de la Ley de Plusvalía y plantear si la capacidad constructiva adicional resuelve necesidades sociales o habitacionales de los habitantes de la ciudad.

Por ejemplo, si se va a ampliar la capacidad constructiva en la zona norte o en el sur, gracias a esta propuesta que está en el código, en torres de 90 metros, ¿qué porcentaje de las viviendas construidas en esas torres de 90 metros podrían ser asequibles para los vecinos de la ciudad? O sea, no hacer viviendas asequibles en el sur, sino tener un porcentaje de la torre y que sea asequible: capaz que los primeros pisos y no los últimos. (*Aplausos*).

Nosotros observamos que falta análisis en las necesidades por barrio o hay una falta de planes. Este instrumento no puede ser tomado de manera aislada, lo necesitamos para desarrollar algunas áreas de la Ciudad de Buenos Aires. Lo debemos pensar todo de manera integral, pensar en el espacio público y en el tema del transporte.

Pienso todo el tiempo en el mejoramiento del barrio de Parque Patricios. Eso fue gracias a que se pudo construir la sede de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que primero iba a ser la sede del Banco Ciudad. Se trata de una gran obra arquitectónica. El subte pudo llegar a Parque Patricios y pudo retirarse la cárcel de Caseros. Y por supuesto, hubo un mejoramiento en el espacio público: veredas, calles, iluminación y seguridad.

Uno recorre el sur de la ciudad en las zonas en donde hay mayor deterioro y, la verdad, creemos que es imposible que pueda haber una propuesta de construcción de viviendas que sean sustentables para los desarrolladores de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires.

Quiero hacer un comentario sobre la puesta en valor de los edificios catalogados, lo cual también está planteado en este artículo. Hay una fórmula que no es tan clara y, además, las empresas que restauran edificios catalogados no son las mismas que construyen. La fórmula resulta poco clara, por lo menos para mí. ¿Cómo van a acceder los propietarios de los edificios catalogados a esos fondos para restaurar su vivienda? ¿Cómo el Poder Ejecutivo va a instrumentar esa transferencia?

También me voy a referir, por supuesto, a los 39 ejes reflectores. En su mayoría, son todos en la zona norte; son 29. En el Artículo 1.2.11, hay un punto referido a la morfología urbana sustentable. Esto tiene como propósito, como principio rector de este CUR, impulsar morfologías que garanticen tipologías edilicias que no den lugar a instituciones de desagregación social ni a disrupciones morfológicas. Quiero remarcar esto de la disrupción

morfológica. Al haber tantos corredores planteados en este CUR, donde se habilitaría construir torres por encima del doble de lo permitido en esa zona, tendremos una ciudad en la que se irán construyendo como chichones. Sería una cosa que rompería la morfología o algo que se considera agradable estéticamente para el desarrollo urbano: si vamos a tener una torre en Corrientes, otra en Dorrego y otra en Cabildo, la ciudad no tendría ningún tipo de uniformidad.

Entonces, por ejemplo en Juan B. Justo hay problemas de servicios públicos, veredas chicas y aparte tiene el Metrobus. ¿Dónde vamos a generar el espacio para que se puedan construir estas torres? Creo que habría que pensar otro tipo de ideas y revisar la Ley de Plusvalía, por ejemplo.

La otra cosa que quería comentar es la siguiente. Hay que estudiar, en todos los casos, el tema de las alturas permitidas, sobre todo en el sur de la ciudad; que no llegue a los 90 metros.

He terminado mi exposición.

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

Sra. Bielli.- Varias de las cosas igual ya fueron planteadas.

Voy a retomar una idea que ya nos trajo el secretario a la informativa respecto de la plusvalía negativa. Hoy aclaró que se trataba de generalidades y me parece que está bien que lo haya dicho, porque es bastante inexacto plantear la plusvalía negativa para los polígonos que están determinados como área emisoras, como si eso pudiera responder a la totalidad de los polígonos. De hecho, todos los que estamos acá sabemos que no es así.

Entonces, si vamos a discutir estos instrumentos, es importante que tratemos de ser un poco más precisos. Digo esto porque, básicamente, es la hipótesis de la que se parte para establecer el mecanismo. La hipótesis de la que parte el Ejecutivo es la siguiente: en estos polígonos del sur, hay plusvalía negativa; por ende, necesitamos compensar con metros en el norte.

Ahora bien, si estamos de acuerdo con que eso es una generalidad y con que hay grandes áreas del barrio de La Boca donde esa plusvalía negativa no se da; y si estamos de acuerdo –incluso, reitero que se lo había pedido– con que estaría bien cotejar con números. Números respecto de cuál es esa plusvalía negativa. Porque si esa plusvalía negativa es de 200 dólares el metro cuadrado y lo que le vamos a dar en las áreas receptoras de ganancia o de plusvalía positiva a aquellos inversores que van a ganar metros cuadrados son 1500 dólares el metro cuadrado, ahí estamos hablando de una enorme transferencia de recursos en pos del privado, que va a traer como consecuencia este instrumento que ustedes están planteando. Entonces, me parecen importantes los números de la hipótesis fundamental. *(Aplausos)*.

No quiero hacer –¿cómo era el término que le gusta al Secretario?– “populismo urbano”, pero ayer hemos tenido que recibir algunas chicanas, porque pareciera que somos la fuerza política o una de las fuerzas políticas de acá que venimos a defender la vivienda unifamiliar y que estamos en contra de la capacidad constructiva y demás. Estoy obligada a decir que tenemos en la ciudad buenos ejemplos de desarrollo de capacidad constructiva en pos del acceso a la vivienda de sectores de clase media. Me atrevo a decir que el mejor

instrumento que se produjo en la ciudad en los últimos veinte años fueron las viviendas del Procrear. (*Aplausos.*) Aclaro que no lo dije yo, sino la diputada Ferrero, quien puso en valor al Procrear. Seguramente usted me va a responder con la macroeconomía. Si quiere, discutimos la macroeconomía del gobierno de Mauricio Macri y lo que generó en términos de... No nos vamos a ir allá. Vamos a volver acá.

Me parece importante tomar los proyectos de Estación Buenos Aires y de Estación Sáenz como mecanismos que permitieron, mediante acceso al crédito y obra pública, la posibilidad de dar respuesta a uno de los problemas más grandes que tiene la ciudad de Buenos Aires, que es qué vecinos acceden a tener su vivienda propia. Me parece que es parte de la discusión central para discutir este y cualquier otro instrumento del Título 10. Como decía la diputada Fierro, hay fuerzas políticas que no gobernamos y que estamos a favor de esos instrumentos. Creemos que son buenos. Los convenios urbanísticos no son malos como instrumentos, sino que no están bien utilizados. Nosotros creemos que estos instrumentos o cualquiera que generemos en el Título 10 tienen que dar respuesta a una de las problemáticas centrales de nuestra ciudad, que es el acceso a la vivienda.

La pregunta es: ¿por qué pensamos que la construcción de estas viviendas en los polígonos del sur va a dar respuesta, así como así, a la posibilidad de acceder a la vivienda que tienen los sectores que viven en el sur de la Ciudad de Buenos Aires y que hoy en día no pueden acceder? Digo esto porque en la ciudad tenemos legislación previa. Por ejemplo, la Ley de Vivienda Asequible, que es una herramienta que no fue utilizada y que bien podría combinarse con este instrumento para que el acceso –en un 70 por ciento del valor de costo de mercado– a las viviendas que se construyan en el sur de la ciudad pueda pensarse con beneficios impositivos para aquellos que construyan. Lo menciono porque es una ley de esta gestión que no se implementó. Parte del análisis o de lo que me gustaría que el Ejecutivo nos traiga como diagnóstico es qué pasó con esa Ley de Vivienda Asequible. ¿Por qué no la pudieron implementar? ¿Por qué no la quisieron implementar? Después vino el FODUS, que se llevó puesto lo que efectivamente era para la Ley de Vivienda Asequible en un combo mucho mayor pero que tenía como destino, entre otros, la construcción de vivienda asequible. ¿Qué pasó que nada de todo eso se pudo utilizar y desarrollar? Porque si no, discutimos nuevos instrumentos sin tener en cuenta lo anterior.

Ahora, puntualmente sobre los ejes. Voy a traer algunas discusiones que se dieron en asesores para ver si podemos avanzar en función de lo que ya discutieron quienes vienen llevando adelante el trabajo en las últimas semanas.

Nosotros hicimos este trabajito, que es un mapa de calor.

- La diputada Bielli exhibe un mapa.

Sra. Bielli.- Lo más violeta es donde más se construyó desde el 2018 para acá. Los punteaditos en verde son los proyectos de los vecinos que piden bajar la densificación de esas zonas. Y los celestes son los corredores que van a funcionar como áreas receptoras; es decir, donde ahora se va a poder construir hasta 90 metros de altura. La coincidencia es absoluta. O sea, la cercanía entre los proyectos de los vecinos que piden bajar la densificación y los corredores que ustedes están planteando que vayan a 90 metros es evidente. Son las mismas zonas; son linderas. Y ustedes vienen acá, supuestamente, a corregir, a hacer un ajuste bajando alturas en estas zonas, permitiendo que a tres cuadras se construyan torres de 90

metros de altura. (*Aplausos*). ¿No hay un análisis respecto de que esto también es una de las demandas que traían los vecinos? Lo que argumentaron en asesores –me adelanto para que busquemos otros argumentos y que no sean los mismos– es que estos corredores se eligieron en base a un índice que tiene la Ciudad de Buenos Aires, el de los 15 minutos; índice de condiciones de vida...

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

Sra. Bielli.- ...de vida cotidiana, que vendría a medir las variables vinculadas a acceso a infraestructura, cultura, educación, recreación, espacio público y demás. Y se supone que en estos corredores hay mejor acceso. Este índice les da mejor y por eso consideran que es plausible densificar. ¿Es cierto? Fíjense qué sucede en las parcelas emisoras. Dos de las tres están completamente en rojo. Es decir, ustedes están reconociendo que el problema que tienen estas parcelas del sur de la Ciudad de Buenos Aires es la falta de infraestructura, es la falta de acceso a educación, cultura, espacios de salud, espacios públicos y demás. ¿Se entiende? Entonces, si tomamos el índice para las áreas receptoras, tomémoslo para las áreas emisoras e incorporemos una variable que venimos a traer desde el primer día. Me refiero a que uno de los principales problemas por los cuales no se densifica el sur de la ciudad de Buenos Aires no tiene tanto que ver con los costos de la plusvalía negativa, sino probablemente con que quienes decidan vivir en esas áreas de la Ciudad de Buenos Aires lo hagan en función de la infraestructura que tiene la ciudad para ofrecer allí. Hay una deuda enorme de acceso a infraestructura en el sur de la ciudad de Buenos Aires. (*Aplausos*).

Ya termino.

Riesgo hídrico. El 20 por ciento de las parcelas de los corredores de las áreas receptoras están sobre áreas que el propio Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires indica que tienen riesgo hídrico. Ahí es donde estamos pensando construir torres de 90 metros de altura. (*Aplausos*). En principio esto. Muchas dudas respecto de con qué criterios se definieron estas áreas. La diputada Neira lo discutió y, obviamente, nosotros tenemos la predisposición de discutir cómo hacemos para incentivar mejoras en el barrio de Constitución y demás.

Ahora bien, empecemos discutiendo el criterio general respecto del cual ustedes creen que instrumentos como estos puede traer mejoras en algo que para nosotros es central, que es la mejor calidad de vida de los vecinos y de las vecinas. Punto. Ningún otro objetivo.

Empiezo planteando estas dudas para después pasar a discutir el articulado. (*Aplausos*).

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

Sr. Barroetaveña.- Voy a tratar de no repetir, así lo hago más corto.

Quiero insistir con algo que mencionaba la diputada Bielli y que venimos sosteniendo desde el bloque. Me refiero al Título 8. La verdad es que viene desde la discusión del código anterior: ese blanco que aparecía en el código del 2018 tan llamativo para un lugar donde vive el 10 por ciento de la población de la ciudad y que además se duplicó desde que esta fuerza política gestiona la ciudad; que esté absolutamente en blanco, la verdad es que es una deuda que no lográbamos que se escuchara y parece que todavía no lo logramos.

Seré muy breve. En el año 2020, cuando acababa de asumir como legislador, presenté una ley marco de vivienda, donde se planteaba la gestión participativa, la infraestructura de los servicios públicos, el principio de radicación definitiva, la seguridad en la tenencia, la habitabilidad, el reconocimiento de las inversiones realizadas por quienes viven ahí desde hace años, el uso del suelo y tipologías de edificaciones. Es decir, nos tomamos el trabajo.

Digo esto porque a veces se señala que no tenemos propuestas y demás, pero tenemos decenas –diría cientos– de proyectos, como mencionamos, también respecto de otros barrios, pero en particular, respecto de los barrios vulnerables tenemos infinidad de proyectos y pedidos informes sobre los procesos de la mal llamada urbanización.

Entonces, la verdad es que me parece que no puede pasar esta discusión sin que finalmente, demos cuenta de cómo los propios vecinos y protagonistas lo vienen sosteniendo este pedido en innumerables debates.

Respecto de las herramientas. También hemos propuesto varias. Hay proyectos de ley de lo más variados que hemos presentado de otras herramientas, algunos focalizados en algunos barrios, como el que ya mencioné con relación a la Comuna 10, el tema de Floresta, los proyectos que presentamos respecto de Constitución y proyectos que hemos presentado sobre una mirada diferente para el microcentro.

Tenemos muchos proyectos, pero creo que acá tenemos una dificultad que espero que este rico debate pueda poner de manifiesto y que podamos dar vuelta. Me refiero al funcionamiento de la democracia. Contamos con tres poderes del Estado: el Poder Ejecutivo, el Poder Legislativo y el Poder Judicial y un sistema republicano que también funciona en el marco de un sistema capitalista. Lamentablemente, lo que vemos desde el punto de vista de la gestión del Poder Ejecutivo, es que cuando planteamos modelos de país, o modelos de ciudad, en este caso, nos encontramos con que no estamos discutiendo dos modelos de ciudad que es lo que sí vemos que ahora, por suerte, se está dando en esta discusión legislativa. Lo que vemos es que hay un Ejecutivo que responde absolutamente a los intereses de ciertos sectores concentrados, que definen qué se construye y qué quieren construir en la Ciudad de Buenos Aires, y del otro lado, un montón de legisladores que pretendemos cumplir nuestra función. ¿Cuál es la función del Estado en este caso? Porque el mercado hace su cuenta, como dicen. Ahora, si adaptamos solamente ese criterio al funcionamiento del Estado –cuándo generan plusvalía, cuando no, y cómo–, estamos perdiendo de vista cuál es el rol del Estado, que es redistribuir oportunidades. (*Aplausos*). Y, en este caso, redistribuir el acceso a la vivienda y el acceso al suelo. O sea, la herramienta que un Estado democrático ejecuta tiene que poder resolver, o poner un piso. Después discutiremos; hay diferentes miradas en el mundo –más a la derecha o más a la izquierda–, miradas de diferente tipo, en términos de qué tanto el mercado derrama, finalmente.

Pero lo que hemos visto –recién la diputada Bielli lo mostraba y lo hemos señalado en todos los debates durante estos años– es que el mercado produce niveles de concentración. Lo mismo que está provocando a nivel mundial el capitalismo financiero. (*Aplausos*). Y en este caso, la especulación inmobiliaria que es nuestro capitalismo financiero, a partir de la dolarización del mercado del suelo y de la vivienda en nuestro país.

Entonces, ¿cuáles son las herramientas? Nosotros tenemos claro que lo que queremos resolver es eso: cómo se accede al suelo, cómo se redistribuye y qué herramientas hay para que eso suceda. Y la verdad es que no hay que inventar mucho para ver esas herramientas, porque existen en otros lugares del mundo.

Nosotros, porque somos democráticos, aceptamos que perdimos la elección y aceptamos que el Ejecutivo tiene la potestad de presentar su propuesta de Código y sus herramientas. Si nosotros tuviésemos que elegir la herramienta, seguro que no elegiríamos esta. Creo que ahí nosotros tenemos un éxito, si se quiere, y es que antes dábamos una discusión. Por eso, cuando se habla de populismo, yo me pongo la camiseta. Bienvenido sea el populismo, si se trata de responder a las necesidades de la gente. (*Aplausos*).

Es como cuando te dicen: “el problema es que se vota cada dos años; votemos cada cuatro”. ¿Cuál es el problema que tiene ese discurso? Que cada dos años los gobiernos tienen que tratar de darle respuesta a la gente. Les molesta ese año, mientras que se utiliza el año que no se vota para hacer los ajustes. Bueno, en este caso, bienvenido sea que la campaña electoral del año pasado haya llevado al oficialismo a hacerse cargo de lo que nosotros veníamos diciendo: que iba a pasar desde el 2018 con este Código.

Respecto de la respuesta con relación al tema del sur, también viene siendo un tema que nosotros venimos instalando a partir de los números. Todo lo que se mencionó: la concentración en ciertas comunas y los millones de metros construidos, mientras que se duplicaba el déficit habitacional, no es un efecto no deseado; es el efecto natural de lo que se planificó y de lo que se puso sobre la cancha. (*Aplausos*). Cuando se plantea la capacidad constructiva total de la ciudad, cuando se plantea densificar y duplicar la población y demás, se está haciendo algo que es virtual, porque después es el mercado el que completa y elige dónde. Todas las decisiones del gobierno, tanto en las modificaciones del Código de Edificación, en los convenios urbanísticos, como en el Código Urbanístico, siempre fueron a favor de que se concentren las construcciones en los mismos barrios, priorizando que los departamentos sean más chiquitos, que den más renta y siempre es una conversación con los desarrolladores, para ver qué necesitan para que su negocio sea un poco más redituable.

Entonces, aprovechemos este debate que ahora se abre a partir de que muchas fuerzas políticas y el oficialismo estamos planteando sobre estos otros objetivos, para discutir herramientas. Después, si esta herramienta logra la mayoría de un bloque, discutámosla. También lo que señalaba recién la diputada Neira: si vamos a discutir de plata, discutamos de plata. Discutamos, efectivamente, cuánto genera y cuál es esa renta, como cuando discutíamos respecto de los convenios urbanísticos. Si vos te vas a llevar tanta plata tenemos que ver cuál es la contraprestación, más allá de que el convenio urbanístico no esté pensado con ese criterio de rentabilidad y plusvalía de un privado. El convenio urbanístico está pensado y existe para resolver problemas que el mercado no resuelve, y no para potenciarlo. (*Aplausos*). Se utiliza para ver cómo obtiene más ganancias o cómo, en un país como la Argentina, con el problema del dólar siguen teniendo instrumentos para dolarizarse, frente a los pesos que se van devaluando.

Entonces, bienvenida sea la discusión. No me quiero extender más. Simplemente, cerrar diciendo que tenemos proyectos presentados y queremos discutir herramientas. Y, en todo caso, que podamos efectivamente incorporar nuestras incorporarlas a esta que ustedes proponen. Y esto tiene que ver con lo que se hace en otros lugares del mundo. Y esto es que el Estado pueda utilizar la tierra, no solo para venderla, sino para construir vivienda pública, para construir vivienda para venta o para alquiler (*Aplausos*). Que pueda generar procesos virtuosos entre el Estado y el privado con fideicomisos, poniendo la tierra, poniendo normativa, poniendo condiciones; pidiendo que el privado no arregle la zona que le valoriza su propio emprendimiento para darle más valorización a lo que, supuestamente, está

pensando que tiene, sino que el privado reciba esos beneficios del Estado, pero a cambio de que a esas viviendas puedan tener acceso aquellos que hoy no lo tienen, sea con un Banco Ciudad que también cumpla con sus funciones originarias; sea con un proceso donde efectivamente el privado gane. Obviamente que nadie le va a pedir a un privado que no gane plata. El privado, si va a invertir, va a ganar plata. Y cuando hablo del privado, no hablo solo de los tres que se compran, todas las grandes parcelas; hablo de aquel que tiene dólares guardados en el colchón y que quiere invertir en algún mecanismo que le garantice un retorno, como sucede en las capitales europeas. Allí tenés la posibilidad de tener vivienda pública en alquiler por 90 años o por 60 años. Y en ese proceso, la administración a veces hasta es pública o privada, pero genera certeza en términos de la posibilidad de acceder y de resolver lo que para nosotros es un problema, que es el acceso a la vivienda en propiedad o en alquiler.

Voy a hacer una referencia histórica para cerrar. Y es el gobierno de Juan Domingo Perón. (*Aplausos*). Cuando Juan Domingo Perón llegó al gobierno en la Ciudad de Buenos Aires, solamente el 27 por ciento de los habitantes era propietario de su vivienda. Cuando Perón fue derrocado, casi el 80 por ciento era propietario (*Aplausos*). Obviamente que hubo un congelamiento de alquileres; obviamente que algunos se pudieron sentir perjudicados. Pero de eso se trata: de redistribuir oportunidades para poder compensar, al menos, las injusticias que el sistema económico genera. Porque la vivienda no es una *Coca Cola* que compro en la esquina; la vivienda es indispensable para tener una vida digna. (*Aplausos*).

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

Tiene la palabra la diputada Thourte.

Sra. Thourte.- Gracias, presidente.

Para ordenar un poco la discusión, que se fue del cauce técnico y pasó a otras cuestiones. Desde el interbloqueo que formamos la UCR, Confianza Pública y el Socialismo, estamos a favor del desarrollo del sur. Primero, quiero dejar en claro eso. Otros bloques dijeron lo mismo. En ese sentido, nos parece que esta herramienta es un intento por desarrollar el sur.

Creemos, como ya lo dijimos en algunas reuniones informativas, que nos gustaría ver el plan integral de lo que es el desarrollo del sur, porque creemos que la normativa urbana, por supuesto, no alcanza. Y también estamos preocupados porque la vivienda sea cada vez más accesible en la ciudad. No nos asusta que se venga a vivir a la ciudad gente que vive en el Conurbano, como a algunas personas del público que escuché gritando “que los del conurbano se queden en el conurbano”. De hecho, la mayoría de los docentes de la ciudad, que trabajan en la ciudad y que educan a nuestros hijos en las escuelas públicas de la ciudad, viven en el conurbano; lo mismo que la policía de la ciudad que vive en el Conurbano, porque no puede vivir en la ciudad porque es muy cara.

En ese sentido, nos parece que las líneas de crédito del Banco Ciudad –además el Presidente es de nuestro espacio político– que se están estudiando para el sur de la ciudad, pueden ser una herramienta que complementa el desarrollo del sur.

Además, también quiero dejar en claro que la fuerza política que está hablando hoy de vivienda accesible y asequible votó en contra de la ley de vivienda asequible que aprobamos en esta Legislatura en el año 2018. Y el año pasado, otra ley que votamos para intentar mejorar el acceso a la vivienda, que es una ley de la diputada Ferrero, que es

covivienda, tampoco la votaron. Solo para dejarlo en claro. Es claro que una de las dificultades, la principal dificultad para acceder a la vivienda en la ciudad de Buenos Aires tiene que ver con el ingreso económico de las familias. El gobierno de Alberto Fernández dejó 12 millones de pobres –solo para recordarlo– y una inflación galopante. Hoy en día la pobreza es aún mayor, pero me parece que no podemos dejar de verlo.

No creo que al sur de la ciudad solo se tengan que ir a vivir los habitantes del sur de la ciudad. Muchísimos jóvenes, entre ellos, mi asesor en temas de planeamiento me contó que cuando en un momento hubo créditos para vivir en Villa Olímpica, él averiguó, porque le parecía interesante. Me parece que, justamente, tenemos que tratar de no pensar en guetos. Así como pedimos que en algunos pisos de las torres del norte de la ciudad viva gente que no tiene ingresos suficientes como para vivir allí, en el sur de la ciudad vivan jóvenes que hoy viven en el norte con sus familias y que no pueden irse a vivir solos, porque no les alcanzan los ingresos.

Quería dejar esto en claro, además, porque ya salí la menos aplaudida de la mesa; votaron acá mis compañeros. Quería decir estas incomodidades ya que no me voy a ganar los aplausos de nadie.

Respecto de la capacidad constructiva adicional...

- Varios diputados hablan a la vez, fuera de micrófono.

Sra. Thourte.- No importa. Después la gente puede revisar quién votó y quién no votó esas leyes, y se van a dar cuenta de que los discursos no siempre se condicen con la realidad.

Volviendo al tema de capacidad constructiva adicional, lo que queríamos decir – algunas de las cosas ya fueron expresadas, tanto por la diputada Neira como por la diputada Ferrero–, es que creemos que hay que revisar los emisores y los receptores. Por supuesto. Creemos que el barrio de Constitución –hace un rato una vecina reclamó por un mayor desarrollo del barrio– tiene que ser considerado como emisor.

También coincidimos con que hay que revisar el plano límite de los corredores receptores y cuáles son esos corredores receptores. Pero también pensamos en evaluar la posibilidad de que haya otras áreas que sean receptoras de la capacidad constructiva adicional y no solo determinados corredores.

Por otro lado, nos gustaría evaluar si los metros generados en el sur no pueden ser intercambiables por otro tipo de cosas, como, por ejemplo, créditos para pagar plusvalía en otras zonas de la ciudad. Por ahí se puede evaluar y que sean varias las herramientas de intercambio de metros entre el sur y otras zonas de la ciudad.

Y lo último, creo que estamos todos de acuerdo con que esto puede llevar a que algunas zonas de la ciudad se desarrollen y otras no y queden a mitad de camino. En ese sentido, planteo dos posibilidades. La primera es planificar en etapas. Quizás se pueden considerar cláusulas transitorias para que, una vez completado un polígono emisor del sur, pasar a otro. Eso creo que lo podemos salvar con cláusulas transitorias en la ley que votemos. Después, creemos importante que en las zonas emisoras sea considerada la etapa de AVO 4, para poder después pasar a construir en el norte o en otras zonas de la ciudad.

Gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifraco).- Muchas gracias.

Tiene la palabra el Secretario de Desarrollo Urbano.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Algunas generalidades para “desgeneralizar”.

Estoy de acuerdo con mucho de lo que se dijo respecto de los números finos. El sur es un tercio de la ciudad. Cuando hablamos del sur, este proyecto pretende reconocer la zona sur con la ley que le da entidad a la Corporación Sur. Aproximadamente de la autopista para abajo; eso es un tercio de la ciudad. A veces la comparación en superficie vale la pena hacerla. Desde la 9 de Julio hacia el Riachuelo, entra Barcelona. Es una ciudad entera el sur, en términos de superficie. Y, obviamente, es muy diversa. Así es que nosotros, entre otras cosas, como las cosas que acaba de pedir la diputada Thourte, vamos a aportar el plan en el cual estamos trabajando –acompañando la infraestructura– en sectorizar en áreas de este a oeste o de oeste a este, las distintas zonas del sur de la ciudad que, por supuesto, insisto con esto de eliminar generalidades, es un poco más específico.

De ahí surge la idea de arrancar por el Barrio de La Boca. También tomamos el punto de revisar, que pueda ser otra, que puedan ser dos, que pueda ser un área más chica o un área más grande. En el fondo creemos que esta idea de “etapabilizar” es que si se consolida una etapa, quiere decir que la herramienta funciona y entonces, ir por la segunda, podríamos decir que sería un éxito, en el sentido de que lo previsto está sucediendo. Porque el peor escenario es el que pasó hasta acá –no me acuerdo y pido disculpas–, creo que fue el diputado Suárez fue el que se preguntó por qué no funcionaron los instrumentos que tuvimos hasta ahora. Porque en el Código del 2018 existe la emisión y la recepción. Y este proyecto, justamente, por honrar la idea de que es un ajuste o una actualización del Código Urbanístico del 2018, trata de arreglar esa herramienta que tenía buenas intenciones, que era el desarrollo de sur de la ciudad, pero por algún motivo, hoy ya contrafáctico, no sucedió. Y es que la emisión de metros cuadrados se realizaba en lugares no deseados en el mercado. Si desarrollas en el sur o en un edificio patrimonial, podés ir a poner esos metros en el Riachuelo. Entonces el sistema no funcionó. Evidentemente el sistema de incentivos no funcionó para lograr que alguien tome la decisión de cuidar o invertir un edificio patrimonial y entonces cubrir esa capacidad. Por eso digo: se busca revisar por qué no funcionó y tratar entonces de incorporar las variables que hagan que funcione. Esta es un poco la propuesta.

Respecto de la discusión, tanto de emisores como de receptores, estamos totalmente abiertos. Tomamos criterios que vamos a compartir, pero, como digo, son criterios, algunos se solucionan con técnica, en el sentido de la cuestión de riesgo hídrico, estableciendo exigencias de mitigación de ese riesgo hídrico, impacto ambiental. Es decir, no hace falta excluirlo, sino de fijar condiciones.

En cuanto a la identidad barrial, cuando una avenida afecte a la identidad barrial, pongo el caso la avenida de Santa Fe. Donde la identidad de los barrios que toca Santa Fe no necesariamente se traslada a esa avenida, sino que esa avenida tiene una propia identidad, más comercial, que tiene disrupción morfológica. Tiene un local en esquina, no consolidado, con dos medianeras muy grandes, una galería con torre encima. O sea, esa identidad no es la identidad del barrio que tiene atrás. Entonces por eso también elegimos que sean las avenidas –algunas– las que pueden recibir esa identidad que le va a dar la nueva morfología de

capacidad adicional. Es decir, tiene una lógica que, como dije, podemos compartir o no y poner en discusión.

Respecto de algo que dijo la diputada Bielli y que se nombró mucho, creemos totalmente que no es excluyente de otras herramientas. Todo lo contrario, es una herramienta, que no es la única. No creemos que una sola herramienta vaya a resolver un problema que no viene de ahora, ni de esta gestión, ni de la anterior, ni de la anterior. El sur y el norte de la ciudad tienen una asimetría, desde la concepción misma de la ciudad. No hace falta que explique la historia. Todas las ciudades tienen su norte y su sur. No en el sentido de los puntos cardinales, sino de su área más próspera y menos próspera. Y todas las ciudades también persiguen y crean instrumentos para tratar de equilibrar eso.

Tomo también –de hecho, lo hicimos– la posibilidad de ver casos de otros lugares del mundo, incluso, aquellos en los que se ha aplicado esta herramienta, no de la misma manera, porque persiguen otras soluciones, pero tratando de transpolar la situación. Es preciso tener en cuenta que en casi ningún caso aplica el “copiar y pegar herramientas” porque el contexto económico, histórico y social cambia mucho, por supuesto, y siempre se requiere una adaptabilidad. Estamos también para eso.

La lógica de emisiones tiene que ver con zonas, más que con corredores. Creo que la diputada Neira dijo que emitir y recibir es una posibilidad. Creo que es un buen indicio que haya vecinos pidiendo que esto se aplique en su barrio, porque el desarrollo no ha llegado. No me refiero a la inversión económica, sino al desarrollo.

Creo que la infraestructura debe acompañar al desarrollo y a la densidad. Esta es una de las lógicas que aplicamos para ver cuáles son ahora los corredores que podrían recibirlo. No recuerdo qué diputado mencionó el ejemplo de Juan B. Justo, por donde pasa el Metrobus. Creo que fue el diputado Suárez que lo puso como ejemplo de que no tiene ancho de calle. En realidad, lo ponemos como positivo porque tiene transporte público, con lo cual, puede recibir densidad. Precisamente, aspiramos a que esa densidad se pueda mover en transporte público.

Por otro lado, tenemos la emisión de los edificios patrimoniales. Sé que se va a discutir en otro momento. En conjunto con esto de agotar el Catálogo Preventivo y llevar a ley firme el cien por ciento de los inmuebles que estaban dentro de dicho catálogo, una vez agotada esa discusión de qué es patrimonial y qué no, el debate que viene inmediatamente después es cómo hacer que ese *stock* de patrimonio sea sostenible en el tiempo.

Si no generamos instrumentos para que ese patrimonio sea atractivo, es decir, para que alguien considere atractivo tener y conservar el patrimonio, la verdad es que vamos a volver a tener ese problema dentro de pocos años. Entonces, la herramienta de emisión de metros plantea que los edificios patrimoniales puedan transferir esa capacidad constructiva que hoy tienen construida. Es decir, si el edificio patrimonial es una casa de 1500 metros, los transferir esa cantidad de metros. De esa manera, puede hacerse de los fondos para mantenerla. Si a los diez años demuestra la inversión y la preservación del patrimonio, puede renovar ese cupo para seguir manteniéndola en el tiempo.

Hay ejemplos que tomamos de Curitiba. Es una herramienta que copiamos, porque no es igual, pero está inspirada en Curitiba. Se trata de la idea de que el patrimonio, a medida que pasa el tiempo, se vuelve un problema más grande. Esto es así porque se aleja en el tiempo, los oficios empiezan a desaparecer y, por ende, son más costosos. Además, para la gente que hereda el patrimonio es más difícil mantenerlo.

Por lo tanto, es un problema que no solo corremos de atrás, sino que lo vamos a seguir corriendo de atrás si no creamos instrumentos para hacer a ese mantenimiento sostenible. Es por eso que los inmuebles patrimoniales están incluidos dentro de los emisores.

En cuanto a los convenios urbanísticos, me encuentro en una situación singular, ya que los he defendido. De todos modos, quiero aclarar algo muy importante y es que me parece bien que se incorpore un protocolo como normativa. Los convenios urbanísticos hasta hoy tuvieron por decreto un protocolo para medir la contraprestación económica.

Los que se votaron lo tuvieron previamente a la hora de su presentación y también hubo un llamado abierto para hacer que esa herramienta fuese bien pública. No sé si el resto del país tiene, incluso, esa sofisticada lógica de cómo comparar la contraprestación, que finalmente es lo que persigue el convenio urbanístico, pero me parece bueno el punto de poder profesionalizarlos o ir un poco más al detalle.

Sin entrar en el sistema democrático como devolución, porque no me corresponde, pero coincidiendo bastante con lo que se dijo, me parece que estamos frente una oportunidad. Por supuesto, entiendo que no es perfecta. La trajimos a esta discusión porque creo que hay aspectos de la propuesta que se podrían tomar o no, pero para eliminar finalmente las generalidades, creo que esta discusión es muy buena para fijar un buen modelo de implementación respecto de cuándo sucede cada uno –sur y norte– en cuanto a la quiebra que mencionó la diputada Ferrero frente a un edificio posible. En parte, eso no le escapa a cualquier emprendimiento de la ciudad, pero el problema adicional sería que afecta a dos edificios y a otro en la zona sur.

Por eso digo que la idea en ese caso –un poco lo dijo la diputada Thourte al final– es tratar de que lo más importante, que es el ámbito de la zona sur, se honre en ese proceso. Por lo tanto, que esté primero el inicio de obra de la zona sur y que esté primero el final de obra de la zona sur. Eso es seguro. En el medio, tenemos la instancia de verificación de obra, y habría que tratar de trabarlo aún más.

Tomamos la propuesta, estamos abiertos a escuchar cómo implementarla. Además, estamos agradecidos por los aportes que se han hecho. La herramienta que tenemos es nueva y es innovadora. Por eso, genera todo este tipo de preguntas.

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

Sra. Neira.- Voy a avanzar sobre el artículo 95, Plan para Parcelas Mayores de 2500 metros cuadrados.

Este artículo ya existía, pero las modificaciones que ustedes formulan hacen que esta herramienta termine incentivando los englobamientos y una renovación urbana con sustitución de tejido que no corresponde.

Para ir al punto concreto y no irme por las ramas, voy a detallar lo que nosotros queremos.

Primero, el artículo dice que no se podrá aplicar en entornos de baja densidad USAB 0, USAB 1. Para nosotros, es inviable que se aplique en USAB 2.

Segundo, el artículo menciona que se podrá aplicar lo estipulado en el Artículo 10.1, capacidad constructiva adicional. Para nosotros, eso no puede ser. *(Aplausos)* No puede coexistir con la capacidad constructiva adicional. *(Aplausos)*.

Tercero, se establece que no se deberá superar el plano límite del edificio consolidado más alto de la manzana donde esté ubicada la parcela y/o el inmediato de las parcelas frentistas. Para nosotros, tampoco se puede asimilar al plano límite del edificio consolidado de la manzana, (*Aplausos*). Tiene que quedar como estaba antes y no debe modificarse.

Creo que tal como estaba antes el artículo estaba bien. El tema de excluir USAB 2 es importante. Estos dos agregados harían de esta una herramienta peligrosa, distorsiva y que daría para la especulación.

Realmente, para nosotros es inviable. (*Aplausos*).

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Lo tomamos.

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

Sra. Thourte.- En el mismo sentido de lo planteado por la diputada preopinante, tampoco estamos a favor de este artículo y creemos que hay que quitar definitivamente USAB 2. También consideramos que no puede recibir capacidad constructiva adicional.

Gracias. (*Aplausos*).

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

Sra. Ferrero.- Me voy a referir al punto 10.4.

Suscribo lo que dijo la diputada Thourte.

Respecto del último punto, donde dice que no se deberá superar el plano límite del edificio consolidado más alto de la manzana donde esté ubicada la parcela y/o el inmediato de las parcelas frentistas, pienso que tampoco debería incluirse esta parte: “y/o inmediato de las parcelas frentistas”. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- ¿Alguien quiere hacer algún comentario?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Tomamos los comentarios y los vamos a trabajar.

Sr. Presidente (Alifracó).- ¿Algún diputado quiere hacer uso de la palabra?

Sra. Neira.- No hay planificación en la normativa urbana. Porque estamos planteando normativa para el microcentro, pero nosotros venimos de una Legislatura que aprobó un plan para el microcentro, que no era el que proponía nuestro espacio político que tenía un alternativo, pero que, en definitiva, se sancionó. Hace poco, el Jefe de Gobierno dijo que no se iba a aplicar, se discontinuó y, ahora, se aplican aisladamente, en el CUR, vía CUR, algunas cuestiones que pueden estar bien o mal, no es que estoy completamente en contra de los planteos que se hacen acá.

Lo que digo es que el microcentro necesita un plan. Hagamos algo más amplio, porque se está planteando aisladamente la reconversión de estacionamiento de una sola planta cubierta o descubierta; la reconversión de lotes baldíos en nuevos espacios verdes y/o

parquizados; la puesta en valor de inmuebles catalogados. La verdad es que no sabemos en el marco de qué plan estamos actuando; parece pobre.

Creo que tendríamos que saber cuál es la idea que tienen ustedes para el microcentro. Y en función de qué objetivos y de qué planificación están proponiendo estas normas.

Sr. Presidente (Alifracó) ¿Algún diputado más quiere hacer referencia a este artículo? Tiene la palabra el diputado Suárez.

Sr. Suárez.- Acá se plantea "...el fomento de la calidad urbana del polígono microcentro para promover la transformación de parcelas no consolidadas en espacios verdes de uso público...".

Entonces, tengo algunas preguntas: ¿existe un plan para el microcentro que dé cuenta de la necesidad de estacionamientos a futuro y de zonas verdes? ¿Existen lotes baldíos en esquinas o lotes pasantes para convertirlos en espacios verdes? ¿Existen estacionamientos en la esquina o pasantes para convertirlos en espacios verdes? Quiero saber las dimensiones mínimas para esos futuros espacios verdes. Solo se aclara tipo ubicación, esquina o pasante.

Luego, la pregunta final que quiero hacer es: ¿el propietario le cede al Gobierno de la Ciudad el dominio de la parcela, una vez terminada la obra, la obra la realiza el propietario de la parcela y se la pasa al Gobierno de la Ciudad o el Gobierno de la Ciudad tiene la parcela y hace la obra? Esto figura en los incisos 10. 13.1

Sr. Presidente (Alifracó) ¿Algún diputado quiere hacer otro comentario o pregunta en relación con este artículo?

Tiene la palabra la diputada Ferrero.

Sra. Ferrero.- Con relación a este artículo también la pregunta es sobre las parcelas receptoras, dado que estamos en un área de protección histórica. Me preocupa que esas parcelas puedan ser receptoras.

Quería conocer la propuesta en ese sentido.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En primer lugar, la ciudad tiene un plan que se llama Plan Microcentro y tiene que ver con revitalizar, volver a dotar de densidad porque —no hace falta que lo diga, pero en todas las ciudades del mundo, a todos los centros financieros históricos del mundo les ha pasado lo mismo— después de la pandemia, ha tenido cierta vacancia. Esta vacancia la vemos con ciertos ojos de oportunidad. En el sentido de poder mixturar usos en el futuro, es decir, poder dotarlo de viviendas permanentes en lugar de que sean solo oficinas. No me voy a extender demasiado en este punto.

Quiero aclarar algo que decía la diputada Neira. La política pública sobre el microcentro sigue siendo la misma. La ley que votó hasta Legislatura el año pasado tenía fecha de vencimiento a fin de enero de 2024. Lo que hizo el Poder Ejecutivo fue, a partir de esa fecha, no recibir más proyectos una vez agotada la ley. Digo esto para no confundir la política pública de reconversión y de mixtura con la Ley de Microcentro. Hecha esta aclaración, lo que pretende el Título 10, justamente, asumiendo que va a generar mayor densidad permanente en el uso de vivienda, es que se acompañe de infraestructura de espacio público. Si bien el microcentro está ubicado en un lugar donde cerca tiene áreas verdes, como

la Reserva Ecológica, son de una dimensión que no aplican a lo que es la cercanía, la plaza de proximidad.

Entonces, en particular, aplicamos dentro del microcentro esta cuestión de la transferencia que es, no digo invertida a la de zona sur, pero tiene alguna diferencia con la de zona sur, que es aquello que aún no está construido. La tipología no construida en microcentro, mayormente son playas de estacionamiento a cielo abierto, por la antigua demanda. El premio es a que no se construyan y no se consoliden. Por ende, esa parcela es la que puede ser emisora. Entonces, esa parcela emisora tiene que volverse un espacio público. Por eso, es que el diputado Suárez hacía la pregunta de si luego pasa al dominio público o si, en realidad, le cede el uso a perpetuidad o si la obra la hace el Poder Ejecutivo.

En principio, lo importante es que no se construya eso que aún no está construido y que se pueda incorporar al espacio público de proximidad del área que queremos densificar. Por ende, lo va a necesitar. Ahí viene la cuestión de a dónde transferir esos metros y, en este caso, pusimos edificios. Obviamente, no pueden ser edificios con protección patrimonial. Hay muchos edificios que no tiene protección y que no está consolidado. Voy a poner un ejemplo solamente que puede ser un estacionamiento, pero de dos pisos de hormigón y que, obviamente, tiene que respetar las reglas generales de la ciudad respecto del APH.

Entonces, ahí hay algunas cuestiones respecto de si el incentivo es suficiente. Lo que analizamos es si el incentivo puede ser suficiente o no. Esa es una de las líneas que estamos tratando de analizar o si hace falta algún incentivo adicional. Como dijimos antes, una sola ley no va a resolver el caso de microcentro. Analizamos muchas ciudades del mundo y todas han tomado distintos caminos en función de las posibilidades de cada una.

Creo que esta revitalización, en principio, incipiente, del crédito y la tasa preferencial para el área microcentro, y varias iniciativas de distintos tenores, pueden hacer que esa política pública de reconversión y de densificación del microcentro suceda.

Esta es una propuesta más que creemos que puede ayudar a dotarlo de viviendas y de espacios públicos. Por eso, es que el sistema de incentivos difiere en algo del de zona sur, pero porque persigue otros objetivos.

Sra. Neira.- La ley tenía un plazo. Nosotros no tenemos la información de cuántos proyectos se recibieron. La verdad que sería interesante saberlo porque también sabemos que la construcción va a determinados lugares, en determinados momentos.

Esto coexiste con un proyecto que está muy cerca, que es Costa Urbana. Entonces sería bueno ver cómo se compatibiliza el interés en el microcentro con el interés en Costa Urbana, cuando hay tanto incentivo puesto en Costa Urbana.

Por otro lado, hablaste de que hay un plan. Quiero saber cómo coexiste también esto con el PUA y con el área central. Sería saberlo.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No me quise extender demasiado, pero estamos en un lugar donde salimos de acá, dentro de un ratito, y lo podemos vivir. La ciudad de Buenos Aires diría que hace ya muchos años, viene invirtiendo en infraestructura en el microcentro. Digo: “cuando salimos de acá lo podemos ver”, por ejemplo, en todas las calles de convivencia; el Metrobús de la Avenida 9 de Julio que permitió sacar el transporte público de adentro. No sé si alguno lo recuerda. Yo por lo menos, lo recuerdo: había veredas muy angostas donde los colectivos pasaban muy cerca de las puertas. Eso nos permitió

descomprimirlo, dotarlo de una mayor calidad ambiental. Obviamente, de un mejor lugar para transitar que, hasta el momento de la pandemia, lo más difícil en ese plan, que se llamó Plan Microcentro, era lograr que la residencia se imponga frente a las oficinas; porque la demanda de oficinas en un área central que, no hace falta que lo diga, pero lo voy a decir porque es importante, tiene toda la dotación de infraestructura que estamos hablando que hace falta en otros lugares para densificar. Todos los subtes son convergentes en el microcentro, ni hablar de la Avenida 9 de Julio, el transporte público, la cercanía con las cabeceras de transporte metropolitano, la cercanía con la Reserva Ecológica, un poquito antes de Costa Urbana. Su mezcla con el Distrito Turístico y con el casco histórico hace que sea un área de oportunidad. La diputada Thourte hizo referencia al *coliving* o la covivienda. La idea es poder aprovechar tipologías existentes para *aggiornarlas* a la forma de vida actual.

Entonces, el microcentro de la Ciudad de Buenos Aires viene teniendo un plan, yo diría, desde hace veinte años. Probablemente, tuvo una disrupción en su historia con la pandemia. Todos vimos la foto del microcentro desolado ya que la virtualidad hizo que cada uno, en sus diferentes tareas, pudiera trabajar desde su casa. Entonces, no volvió de la manera en que tal vez en otros momentos sí ocurrió.

Algunos números establecen que luego de la crisis de 2001, el microcentro recuperó su ocupación en más o menos 10 años. Nosotros queremos acelerar ese proceso y, además, hacerlo con una vuelta más mixturada, que entendemos que tiene que ver con el equilibrio.

Los problemas que tiene el microcentro –ustedes, legisladores, lo deben saber– es que a las 6 de la tarde la utilización de toda esa infraestructura es como una tormenta. Es decir, todo de golpe; no en partes. Todos se iban al mismo tiempo y se vaciaba de noche; no era la misma ocupación que de día. Por eso, creemos que la vivienda permanente es la que garantiza ciertos usos, pero para eso, vamos a necesitar dotarla de otras infraestructuras, que en este caso no tienen tanto que ver con las infraestructuras duras de transporte –porque eso lo tiene–, sino de espacio público. Este instrumento apunta a eso: a generación de vivienda y de espacio público.

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

Sr. Reyes.- Quiero referirme a la cuestión del microcentro.

Creo en el instrumento, creo en la ley. Creo que hay que corregir cosas respecto de la ley sancionada, de la implementación.

Lo que dice el secretario respecto del vencimiento de enero de 2024, tiene que ver con los plazos que tenía el Poder Ejecutivo para asimilar los proyectos. Pero la ley está vigente, el plan está vigente. ¿Por qué le pusimos plazos? Porque establecíamos criterios de incentivo, de aceleración de la inversión, porque decíamos que para los primeros proyectos el incentivo fiscal iba a ser mayor que para los segundos. Por eso era necesario fijar un tope en el plazo, porque si no, era *in eternum*.

Aparte, el espíritu de la ley –y acá viene a cuento un poco la conversación que toca tangencialmente todo el debate– era que el Estado, a través del incentivo al privado, genere el primer impulso. Era el llamador, que necesariamente debía estar acompañado de la inversión directa estatal. Esto se hizo. Pero, a mi criterio, de manera no coordinada, de manera no ponderada por la ciudadanía y tampoco por el privado, que no pudo identificar la ejecución

de un plan nítido en el microcentro. Tanto es así que todavía el Comité del Área Céntrica no se constituyó. Y eso es importante que suceda.

Lo que está en discusión hoy es cómo se administra el esfuerzo fiscal, el gasto tributario que hace la ciudad para ese incentivo. Pero, otra vez, tal vez es momento de discutir el área, porque el que “mucho abarca, poco aprieta”. Quizás, es una oportunidad para discutirlo.

Cuando establecimos la Ley del Microcentro pensamos en tres ejes. Piensen ustedes que era plena pandemia. Nosotros pensamos en un puente fiscal para las actividades que queríamos que allí se preserven, que venían de cero ventas. Entonces, salimos con algunas quitas de impuestos para actividades comerciales, con incentivos para la transformación en viviendas, pero también para la instalación de otras actividades que queremos que hagan al uso de vivienda. Y, por último, lo vinculamos con el FODUS, ya que a través de él también íbamos a poder generar inversión directa.

Conclusión: hay que ver el capítulo en particular. Pero también creo que puede ser una buena oportunidad para discutir coordinadamente los esfuerzos que se hacen en el área céntrica, para que tengan el impacto que merecen. Los proyectos también establecían –y esto es importante decirlo– que la autoridad de aplicación fijaba el tope del gasto fiscal, en términos generales. Es decir que la Ciudad de Buenos Aires no podía dar un incentivo mayor a equis porcentaje de su recaudación y, aparte tenía que fijar el tope del gasto fiscal por proyecto. ¿Por qué? Porque si yo te digo que solo voy a gastar 100 pesos para toda el área céntrica y al proyecto A le doy los 100 pesos, entonces ahí no había promoción. Eso está planteado en la ley, no es que la ley no tiene esa herramienta; la tiene.

Creo que para la segunda etapa del microcentro hay que constituir el comité, generar un diálogo más virtuoso, hacer sinergia con todos los esfuerzos que el Estado hace allí y, definitivamente, hay que pensar en un desarrollo integral. Y esto puede ser parte de eso. Pero, si nosotros no lo amalgamamos, pierde potencia y empezamos a justificar. Les digo esto porque fui impulsor de la ley y la trabajé mucho. Fui el autor de la ley, junto con muchos colegas, y la trabajamos mucho con el Ministro Giusti. Y tengo ese sabor amargo respecto de cómo se termina ejecutando. Ahora, quizás, haya una nueva oportunidad que espero que la podamos aprovechar.

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

Sr. Suárez.- Yo voy a salir del tema del microcentro.

Quisiera saber si se podría conseguir el listado de las parcelas superiores a 2500 metros cuadrados, por lo menos en dos comunas que son las que menos espacios verdes tienen en la ciudad de Buenos Aires, que son la 3 y la 5.

Quizás podría aplicarse un criterio similar en alguna de estas parcelas para ganar espacios verdes para estas dos comunas.

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

Sr. Modarelli.- En línea con lo que plantea el diputado Suárez, quisiera saber por qué esta herramienta del microcentro, que tiene que ver con la emisión de la capacidad constructiva de generar espacio público –en definitiva, una necesidad que tiene la ciudad–, y que sea lo

que dé la capacidad constructiva adicional, no se pensó en aplicar en otros lugares. O si se pensó, por qué se desestimó.

Uno de los grandes problemas que, por ejemplo, tiene la Comuna 11 es la falta de espacios públicos. Todavía estamos en la pelea por una plaza en Santa Rita, que parece que arranca. La pregunta es por qué esa herramienta, que es la generación de capacidad constructiva, no se utiliza, en vez de una obra de una construcción para espacio público y se aplica en otros lugares. En el caso del sur, tomando la propuesta de la diputada Neira con relación a que pueden ser zonas emisoras y receptoras en el mismo sur, en alguna obra de infraestructura que se demande, se podría generar capacidad constructiva en el mismo sur. Entonces, se atiende la vivienda y se da alguna respuesta a otras tantas necesidades.

Digo esto, porque el tema del espacio público es una de las grandes deudas que tenemos también en muchas comunas.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Estoy muy de acuerdo. Lo único que no tengo claro –y por ahí es parte de la discusión– es que creo que la herramienta que acabas de describir es el Convenio Urbanístico. En los casos en los que se aplicó fue conseguir espacio público contra capacidad constructiva.

Sr. Modarelli.- No, no.

Lo que digo es lo siguiente. Por ejemplo, en el caso del estacionamiento abandonado de Tacuarí y Moreno, ustedes plantean que ese espacio público genere metros cuadrados para construir sobre la zona de Reconquista. Yo hablo de los convenios urbanísticos. Me refiero, por ejemplo, al baldío de de la Comuna 11, donde podría haber una plaza, que el privado genere eso con metros, no el desarrollo integral del convenio.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Justamente, lo que te decía es esto.

El proyecto que pones como ejemplo, podría tener ambas herramientas, por lo que describís. Una es que es la contraprestación de un espacio público contra mayor capacidad constructiva, que eso podría ser un convenio urbanístico en el sentido de la herramienta, o en este caso incorporarla con un sentido de área o zona –como el microcentro– donde sea una norma general ya establecida, por ejemplo, “toda playa de estacionamiento que genere un espacio público puede...” Es decir, establecerlo en forma más general, en vez de caso por caso.

Estoy de acuerdo –por eso se plantea en el proyecto– en que lo apliquemos para el microcentro porque, además, es el lugar donde hay mayor concentración de este tipo de usos obsoletos. Vos hablaste de una playa de estacionamiento abandonada. El microcentro tiene una oportunidad en particular por tener esa concentración. En otros barrios creo que es menos común encontrar ese tipo de oportunidades, pero nos parece ampliable o combinable. Es decir, persigue eso: infraestructura, en función de la transferencia de la...

-Las palabras del orador no se perciben con claridad.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- ...productiva, que al dejar el vacío se puede usar para espacios públicos.

Sr. Modarelli.- Por eso, me refiero a infraestructura.

En Pompeya tenés otras características, por ejemplo, galpones abandonados, que podrían generar otra infraestructura. Allí hay otras necesidades reales. Ayer decía un vecino que ellos plantean desde hace muchos años un CESAC. Yo no sé si un privado va a querer construir un CESAC, quizá sí. Entonces, ¿por qué es tan lineal en algunos casos y tan flexible en otros?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Lo tomamos.

Sr. Presidente (Alifraco).- ¿Alguna consideración sobre el artículo?

Sr. Barroetaveña.- Cuando discutimos la ley que propuso el diputado Reyes, justamente señalamos algo que iba a pasar. No sé cuántos casos funcionaron, pero creo que fueron menos de 10. ¿Fueron más?

Por un lado, el desincentivo que generas la Ciudad cuando aparecen promesas de que va a haber incentivos mayores. Esto ya lo vimos: era lo que pasaba con la ley de alquileres cuando decíamos que íbamos a cambiarla, pero lo que hacía era congelar la posibilidad de que alguien tomara una decisión. Entonces, al plantear públicamente que esto se modificaba y que iba a haber otros incentivos creo que desincentivaba.

Lo que uno veía en los proyectos –por lo menos en los dos grandes que yo veía que avanzaban, que era en el de IRSA, en el edificio del Plata, y el otro en el Hotel Tornquist–, era que estaban destinados fundamentalmente a alquiler temporario. Por lo menos en las notas periodísticas y hasta en el vídeo que se mostró, se hablaba de alquiler temporario. Sabemos que ahora está en caída a partir de la variación del dólar y de la caída del turismo, pero pensar que en el centro de la ciudad de Buenos Aires –frente al Obelisco– se construya pensando en el alquiler temporario y en turistas, cuando las necesidades que estamos planteando son otras, me parece que habla también de que esa herramienta tenía sus fallas desde su diseño. El éxito no está solo en que efectivamente alguien aproveche esa exención impositiva –que le permite financiar casi la mitad del proyecto–, sino también en que se le resuelva el problema a alguien que tiene dificultades y que se genere población permanente en el microcentro, si queremos que se convierta en un barrio. A los turistas ya lo tenemos circulando por acá.

Gracias.

Sr. Presidente (Alifraco).- Con esto cerramos todo ese Título 10. ¿De acuerdo?

-Asentimiento.

Sr. Presidente (Alifraco).- Pasamos a considerar el Anexo III, Áreas Especiales.

Sra. Neira.- El artículo 1º, sobre la regularización del carácter del Parque Olímpico...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Perdón, no la escuché.

Sra. Neira.- Mediante el artículo 1° se regulariza el carácter del Parque Olímpico, cosa que me parece muy bien, pero no pedí la palabra para decir que me parece muy bien.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Alguna vez... (*Risas*).

Sra. Neira.- No, muchas veces.

No estoy pidiendo la palabra para decir que me parece muy bien, sino para llamar la atención sobre lo siguiente: al mismo tiempo de que regularizamos el carácter del Parque Olímpico, en el Parque Olímpico –unos artículos después– ponemos una cárcel.

Entonces, cuando lleguemos al artículo de la cárcel en el Parque Olímpico, pido que recordemos que en artículos anteriores regularizamos el carácter del Parque Olímpico.

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

Sra. Ferrero.- También voy a referirme al artículo 1°.

Respecto de los nuevos usos, o sea, la delimitación, por un lado, en parque cultural con equipamiento deportivo y, por otro lado, UP –el parque en sí mismo–, no tengo objeciones en sí, si lo miramos aisladamente. Mi planteo apunta a todo lo que siempre señalamos respecto de llevar cosas al sur de la ciudad. Ya ha habido otros ensayos sobre lo que venimos charlando: es decir, generar en el sur otra dinámica y un equilibrio. Pasó con Parque Roca y con Villa Olímpica, pero las cosas no cambiaron. Más allá de que el problema es multicausal –no se debe a una sola cosa–, lo que pone en evidencia es que necesitamos un plan integral. Si no, seguimos llevando cosas al sur, que en principio no son objetables –porque un parque cultural en el sur está muy bueno–, pero que deberíamos hacerlas “dialogar”. Deberíamos pensar en un borde activo porque lo rodea una zona residencial. La Villa Olímpica está enfrente y hay otro sector que todavía no está desarrollado, pero que está pensado como vivienda.

Debemos trabajar sobre el espacio público del sur, que también es una de mis obsesiones. Los muros ciegos que hay en toda la zona sur –en su mayoría de clubes deportivos– no tienen un tratamiento en el espacio público y, más allá de que hay un problema de transporte, también generan un problema de caminabilidad. Porque caminar 100 o 200 metros a lo largo de un paredón es peligroso y, además, hay un montón de otras externalidades que no son deseables en el espacio público: desde la limpieza, hasta los problemas de inseguridad.

Sé que tal vez no sea un punto de este anexo, pero es necesario presentar este proyecto en el marco de un plan integral para la zona sur.

Gracias.

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

¿Algún comentario?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Lo dije antes.

Estamos trabajando en eso y coincido en gran parte del diagnóstico y en el desafío que significa. O sea, es un área de la ciudad que está muy fragmentada y es difícil de incentivar. Justamente, el Título 10, del que hablamos antes, intenta generar un instrumento

adicional al obvio instrumento de la inversión en infraestructura, para que las cosas vayan pasando también de manera solidaria. Como dije antes, quizás en el próximo período de discusión, una de las cosas que vamos a ir incorporando es la estrategia para abordar la zona sur, no solo ésta en particular, sino también todo el corredor sur de la ciudad.

Sr. Presidente (Alifraco).- Sigamos.

Sra. Neira.- Entiendo que se elimina la referencia al Gráfico 1.6.29, que permite conocer el espacio libre entre edificaciones. Estaría bueno saber cuál es el objetivo.

- Hablan varios asistentes a la vez.

Sra. Neira.- Es un dato súper específico. Lo chequean.

Paso al 4°. Respecto del Hospital Fernández, me parece que la finalidad está bien, porque el hospital necesita ese lugar, pero esto tiene que ver con la planificación. Hace poco sancionamos la creación de una plazoleta y ya se sabía que el Hospital Fernández necesitaba ese espacio. Todo esto lleva un proceso: la Legislatura hace un proyecto, se vota una plazoleta y se le pone nombre. Compartimos la finalidad, ya que no nos vamos a oponer a que se amplíe el Hospital Fernández, pero solo quiero señalar que hay que ser un poco más consistente con la planificación.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Perdón, Claudia. Quiero hacer un comentario.

También tiene una ley preexistente: el CEMAR, que es el nombre característico del efector de salud. Se superpone con dos necesidades que, evidentemente, hay que priorizar.

Sra. Neira.- Estoy de acuerdo.

El artículo 5°, que es el referente al Hospital Italiano, entiendo que es una errata.

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

Sra. Neira.- Simplemente, quiero dejar asentada mi preocupación como vecina del Hospital Italiano. Cuando pasemos a las planchetas y demás, deberíamos observar la densidad del entorno, porque realmente está colapsado. El hospital está muy bueno y no para de crecer, pero ya no se puede transitar; colapsan los usos, colapsa todo. Es un tema para observar. He presentado un montón de proyectos, por ejemplo, para el tránsito. Vivo sobre Potosí, pero toda la zona de Sarmiento y Perón es absolutamente inviable. La diputada Ferrero me apunta la calle Gascón, porque somos vecinas. Todo esto hay que observar.

Respecto de las desafectaciones, no tengo nada para decir del Colegio Pío XI.

¿Alguien tiene algo para decir? Si no, paso al 14, que es al que quiero llegar, referente a la Alcaldía Central de CABA. Este es el tema. He conversado con el Jefe de la Comuna 8, Lautaro Eviner –iba a mandar un *mail*, que no sé si llegó–, porque estaba claramente preocupado por este tema.

En el Artículo 1° regularizamos el carácter del Parque Olímpico y para darle destino deportivo y cultural. En el artículo 14 estamos instalando una alcaldía central. Claramente,

cuando uno ve los rubros, son establecimientos del Gobierno superiores a 10.000 metros cuadrados: penitenciaría, reformatorio. Como ya lo anunció el Jefe de Gobierno, estamos hablando de la instalación de una alcaidía, pero claramente es una cárcel, porque es para 700 presos. Si hay 700 presos en esta alcaidía central, no sería una alcaidía, porque son lugares donde los detenidos están de 72 a 96 horas. Esto no tiene por qué saberlo los funcionarios de Desarrollo Urbano, pero lo tengo que decir: Las alcaidías son para que los detenidos ingresen unos días y vayan a otro lugar. Lo que hoy sucede con los detenidos de la ciudad es que los llevan a las alcaidías o a las comisarías y si se quedan años. Por ende, si hablamos de la construcción de una alcaidía central para 700 detenidos nos referimos a una cárcel donde habrá más de 700 detenidos durante años.

¿Cuál es el punto que nos compete, que es estrictamente urbanístico? Se trata de un predio único que en los artículos 1° y 14 se norman de diferente manera. Me tomé la molestia de ir a ver y es el mismo predio; ni siquiera se hizo una calle en el medio para separar lo que es el Parque Olímpico de lo que será la cárcel de Lugano, por más que la llamen “alcaidía central”. Entonces, están hablando en un predio, que es el Parque Olímpico que, como opositora, digo que está hermoso, con un lindo natatorio. ¡Todo es hermoso! Pero en la punta de ese predio quieren construir una cárcel para 700 detenidos. Eso es lo que están haciendo. No podemos aprobar este artículo. Además, no fue consultado con la Junta Comunal, ya que ni siquiera estaban enterados. Fui con Lautaro Evinel, jefe de la comuna, a mirar el lugar donde Jorge Macri dijo que la iba a instalar. Si uno se para de frente, puede ver un muro ciego y se pregunta dónde estará la alcaidía. Entonces, se nos ocurrió entrar al Parque Olímpico. Caminamos por el Parque Olímpico, pasamos la pista de atletismo y ahí te das cuenta de que es el lugar que está señalado donde van a colocar esta cárcel.

Además, desde el punto de vista de las normas de edificación, no hay ningún tipo de análisis de las condiciones que debe tener una penitenciaría. Como no la tenemos, tendríamos que trabajarlo, porque van a poner una alcaidía central para 700 detenidos con el rubro “Penitenciaría”. ¿Cuáles son las características de esa penitenciaría que estará a metros del natatorio y de la pista atletismo donde van los chicos a hacer deporte? Esto me parece escandaloso, así como también la manera en cómo el Ejecutivo está viendo el sur de la ciudad. Esto es un poco lo que decía Cecilia. Es decir, llevar cosas, pero también todo lo malo. “Tengo que construir una cárcel, pero no sé dónde. Se la tiro al sur, a la Comuna 8, donde hay un lugar: el Parque Olímpico. Tiramos una moneda y cayó en el Parque Olímpico”. Quiero manifestar que estamos absolutamente en contra, así como también lo están los vecinos de Lugano.

Cuando fui a recorrer el Parque Olímpico, o sea, cuando fui a buscar el lugar donde estaría la alcaidía central, me enteré de que están construyendo un hotel para 400 personas en el Parque Olímpico para los mundiales. Se hizo un convenio con la Federación de Handball y de Voley, porque hay mundiales y viene gente del resto del mundo. Será hermoso cuando en los mundiales pregunten por el hotel y digan: “apenas cruzás la cárcel, tenés el hotel”. Allí habrá un hotel para los pibes que vienen a jugar el mundial.

Realmente, la falta planificación es total. No se lo imputo en este caso, porque habrá sido un pedido que tuvieron ustedes. En esta Legislatura, les pido a mis colegas legisladores que nos pongamos a ver esto, porque no lo podemos dejar pasar. Cuando los vecinos lo sepan –todavía no se sabe– dirán que esto no puede ser. Se supone que son una continuidad de la gestión anterior. La gestión anterior hizo un Parque Olímpico y ahora le ponen una cárcel

arriba. ¡No entiendo! Me voy indignando a medida que me entero; y eso que no soy de indignarme.

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

- Hablan varios asistentes a la vez.

Sr. Modarelli.- En el mismo sentido, pido que esto se grafique en algún momento, Hubiera estado bueno verlo, ya que tenemos el Parque Cultural, el Parque de la Ciudad, recitales, etcétera. En paralelo a eso, parte de la Villa Olímpica dentro de las zonas emisoras, se busca darle desarrollo inmobiliario, pero ponen la alcaldía a 500 metros. De acuerdo con las herramientas y el desarrollo, lamentablemente, no hay una visión de conjunto, sumado a que van a armar una alcaldía. Y lo planteo del otro lado: van a armar una alcaldía, pero no pasan líneas de colectivos ni hay accesibilidad. Esa zona está casi llegando a la vera del Riachuelo y pasan muy pocas líneas, sólo reforzaron servicios cuando fueron los Juegos Olímpicos.

Respecto de esto, que parecía que nosotros nos negábamos al progreso y al desarrollo, quiero decir que me encanta que haya recitales en mi barrio, pero que no sea porque los de Núñez se empezaron a quejar y no se pudo hacer más en su barrio. Me parece que no es la siguiente cosa: “lo que molesta, ¿dónde lo pongo? Lo pongo en el sur”. Creo que tendríamos que pensar, de alguna manera, cómo se desarrolla.

Hace un ratito hablábamos de viviendas, desarrollo y crecimiento, y capítulo seguido la alcaldía en una villa olímpica donde viven vecinos de toda la ciudad. Conozco a muchos, de Lugano, de provincia, del norte y de otros lados de la ciudad, que vienen a la Villa Olímpica. Se piensa quizás poner supermercados y demás; como hay espacio libre “vamos metiendo”, total en algún momento eso crece o explota. La verdad, esto es complejo.

Por eso, sería bueno ver cómo queda a futuro y analizar cómo es la habitabilidad de todo eso con un Premetro, además, que ahora entiendo que hay un plan para mejorarlo, ya que tampoco funciona. Revitalizaron las estaciones, pero no recomiendo a nadie viajar en el Premetro de la ciudad. Las líneas de colectivo discontinuaron los servicios y la Villa Olímpica todavía no tiene la conectividad que necesita. Quizás, ahora que se transfirieron las líneas, eso se resuelva, porque no se resolvió en mucho tiempo. Son varias cosas. Y a todo esto, el viejo masterplan de la Comuna 8, el Distrito del Deporte y revitalizar la zona del autódromo son capas de cosas, pero parece que ninguna funcionó.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Tomamos el punto.

Sr. Presidente (Alifraco).- Si nadie más uso de la palabra, queda cerrado el punto.

Con esto terminamos el temario del día.

Habían quedado algunos vecinos anotados.

Tiene la palabra el diputado Suárez.

Sr. Suárez.- Hay vecinos todavía.

- Hablan varios asistentes a la vez.

Sr. Presidente (Alifracó).- Estamos en el anexo.

Tiene la palabra la diputada Manuela Thourte.

Sra. Thourte.- No importa que no esté el secretario.

Quiero pedir la incorporación del Expediente 1704-D-2023, que afecta las parcelas 1, 8, 9 y 11 de la Manzana 115, Sección 37, perteneciente a la urbanización determinada específica de “Estación Colegiales”. Era sólo para incluirlo en el tratamiento de este proyecto de ley, pero correspondía pedirlo acá, ya que estamos trabajando en el anexo.

Gracias.

Sr. Presidente (Alifracó).- Tomado.

Tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- Estamos de acuerdo con el pedido de la diputada Thourte.

Además, pedimos que se agregue –no tengo el número ahora; si quieren, lo busco– el de los vecinos que presentaron en el mismo sentido. Después lo pasamos.

Sr. Presidente (Alifracó).- Muy bien.

Continúe, diputada Thourte.

Sra. Thourte.- Respecto del Artículo 23, que modifica el 26, pasajes de la ciudad...

Sra. Neira.- Antes está el 15, referente a la desafectación de la urbanización parque de 30 hectáreas del Parque de la Ciudad: las convierten en “equipamientos especiales”. Esto tenía un proyecto y dentro de él había equipamiento y UP, y había parque. No entiendo los motivos por los cuales ahora se decide reducir 30 hectáreas de UP. Tampoco entiendo cuál es el nuevo proyecto que piensan hacer o si piensan concesionar esas hectáreas.

Sr. Coordinador de Proyectos (Marzano).- El proyecto para el Parque de la Ciudad viene de la mano de todo lo que se está trabajando en el sur, para generar un foro de cultura. Por eso, se llama “Parque Cultural de la Ciudad”. La idea es ir en camino hacia distintos eventos para dinamizar el sur de la ciudad; va por ese lado.

Sra. Neira.- Un poco en la misma línea de lo que planteábamos, nosotros creemos que está muy bien tener un centro cultural, por ejemplo, en la Comuna 8. Nos parecería muy bien que pueda existir un centro cultural, pero eso no es lo que pretenden hacer. Son 30 hectáreas. Nos parece que no está en el marco de ningún plan.

Han empezado a llevar todos los recitales a la Comuna 8 de una forma poco planificada, y cuando llegue fin de año y tengan un megarecital con miles de personas, con Duki y demás, vamos a ver cuál es el impacto que tiene hacer este tipo de recitales en la Comuna 8, sin consultar con la Junta Comunal y sin tener ningún diagnóstico de cómo impactan este tipo de actividades en un territorio que, claramente, no conocen. De lo contrario, no estarían pensando lo de Duki, por lo pronto; les puedo asegurar que no va a estar bien.

Me parece que esto no está planificado y es un lugar del que ya se tuvo experiencias anteriores; muchos diputados saben que no fueron buenas y que tuvieron un impacto muy

negativo. Estoy en contra de este artículo.

¿El APH lo vamos a dejar para después? Me refiero al 17, lotes pasantes, que son los APH. Habíamos dicho que los APH quedaban.

Sr. Presidente (Alifraco).- Sí.

Tiene la palabra la diputada Thourte.

Sra. Thourte.- Quiero pedir la incorporación del Expediente 2596-D-2024, que da normativa urbanística a un predio ubicado atrás de la sede Las Heras de la Facultad de Ingeniería de la Universidad de Buenos Aires.

¿Puedo referirme al Artículo 23, referido a pasajes?

Sr. Presidente (Alifraco).- Si nadie solicita la palabra, adelante diputada.

Sra. Thourte.- En este punto, nos parece que las parcelas que dan a pasajes, todas deberían pasar a USAB 0. De lo contrario, se modifican a USAB 1 y subirían un piso en los pasajes.

Sra. Neira.- Estoy de acuerdo con la propuesta de la diputada Thourte.

Al mismo tiempo, en los pasajes siempre se pospuso la posibilidad de repensarlos integralmente. Me parece que es algo pendiente, pero en estas circunstancias sí me parece que tienen que pasar todos a USAB 0.

Sr. Presidente (Alifraco).- Agotamos, entonces, el 26.

Pasamos al artículo 27.

¿Alguien desea hacer uso de la palabra?

Pasamos al artículo 28.

Tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- Quiero formular una pregunta.

Se eliminan los salientes y/o voladizos. Dice: “No se podrá generar salientes y/o voladizos por fuera de la línea oficial”. ¿Ya estaba de antes?

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

Sr. Presidente (Alifraco).- Para el artículo 29, tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- Hipódromo. Antes no se permitía el FOS en ningún predio del área y ahora se libera el FOS. Se eliminan las siguientes frases: “En los edificios no catalogados se permitirán únicamente tareas de demolición, ampliación bajo parte cubierta y dentro de los volúmenes existentes, transformación y/o reforma. Y los titulares poseedores, tenedores, concesionarios y otros responsables del uso de edificios catalogados que incumplan esta norma serán pasibles de las sanciones correspondientes quedando el mismo liberado para la recuperación del ámbito”. Entiendo que se incorpora el Tattersall. Me parece que están liberando FOS y están liberando suelo comercial. Estaría bien saber cuál es la visión que tienen para esa área, donde claramente hay un proyecto que viene llevándose a cabo y que viene impactando. Por

ejemplo, hay recitales. Tuvimos una mala experiencia, si mal no recuerdo en enero o febrero, cuando hubo una inundación y se voló todo durante un temporal; ahí hubo un problema importante. Me parece que estaría bien saber cuál es el plan que tienen para esta área.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Va en línea con lo que levantó la diputada Ferrero antes respecto de zona sur. A estos grandes predios de paredones, obviamente, le corresponde la catalogación de patrimonio, que es un poco lo que sugiere eso, además de la puesta en valor. Y donde no tiene nada, que pase algo. De hecho, había una estructura de estacionamiento; es decir, quedó siempre el paredón y ninguna actividad. Ese es un poco el fin.

Sra. Neira.- Así como lo vemos nos parece muy abierto y discrecional. Nos gustaría saber un poco más profundamente cuál es el proyecto que están viendo ustedes.

Sra. Ferrero.- Quiero referirme al artículo 30, punto 5.1.1, “deslinde”. Lo del deslinde lo habíamos trabajado en la modificación del código, cuando pasó de CPU a CUR. En ese entonces era para “usos”, pero acá se está incorporando el concepto de deslinde para constructibilidad. Realmente, no entendemos cuál es el fin, porque desnaturaliza la idea de que cada área de la ciudad, cada barrio o cada polígono tengan una altura determinada. Si estamos copiando la normativa de la parcela frentista a calles o avenidas, creemos que, justamente, estaríamos corriendo el peligro de generar lo que evitamos con la sanción del código anterior. Básicamente, no entendemos cuál es el sentido. En principio, si lo entendemos, podemos evaluarlo mejor. Pero nos hace ruido.

Sra. Neira.- En el 5.1.2 dice: “El organismo competente en materia de interpretación urbanística con intervención del Consejo podrá adecuar su morfología y los usos previstos”. Esto lo que hace es flexibilizar la figura del deslinde y, como decía la diputada Ferrero, esto no solo impacta sobre lo que había en el CUR, sino que además retrocede sobre la Ley 6564, que sancionó esta Legislatura, sobre la U23 y sobre el barrio Parque General Belgrano. Esto nos parece peligroso.

- La diputada Thourte habla fuera de alcance del micrófono.

Sra. Neira.- Nos adherimos a la propuesta de la diputada Thourte que propone eliminar directamente.

- Hablan varios asistentes a la vez.

Sra. Neira.- En el mismo artículo que estábamos, el 5.2.2, “línea interna de basamento para edificios entre medianeras y de perímetro libre”, dice: “En las urbanizaciones que así lo permitan, se podrán ocupar la totalidad de la superficie de la parcela con subsuelos destinados a estacionamiento, siempre que se adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales”. El hecho de que se permita que todo el subsuelo se ocupe con estacionamiento como regla general y sin ningún tipo de análisis particular, me parece mucho. Me parece peligroso. Creo que tendríamos que agregar

algún tipo de análisis particular para que no se permita en todos los casos y que no quede a decisión de quien construye si va a ocupar todo el subsuelo y si va a poder tener un mitigante.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Tiene que tenerlo.

Sra. Neira.- Tiene que tenerlo, pero le estás diciendo: “Podés hacer toda la superficie del subsuelo para estacionamiento y no hay ningún análisis particularizado para ver si en ese caso corresponde o no”.

Punto 5.4, “edificios de tipología perímetro libre”: “El organismo competente en materia de interpretación urbanística podrá asimilar las alturas de las edificaciones circundantes”. ¿Asimilar las alturas de las edificaciones circundantes? Es, directamente, enrase virtual.

- El Secretario García Resta habla fuera del micrófono.

Sra. Neira.- Cecilia, vos que sos la experta, el punto 5.4, “edificios de tipología perímetro libre”, tiene un último apartado que dice: “El organismo competente en materia de interpretación urbanística podrá asimilar las alturas de las edificaciones circundantes”. A mí me parece que plantearlo de esa manera estaría permitiendo un enrase virtual. Ese párrafo no puede estar de esa manera.

Sra. Ferrero.- Creemos que, en todo caso, debería decir “contiguas” y no “circundantes”. Porque circundante es todo lo que está alrededor. “Contiguo” parece ser más apropiado.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Lo aclaramos.

Sra. Neira.- Después viene el artículo 38, “urbanizaciones determinadas”. Empezamos con las “U”. La verdad es que tendríamos que agarrar todas las “U” y hacer un estudio de manera particularizada. Vistas así, se nos van a pasar un montón de cosas. En el medio está la adecuación de los pasajes de la Villa 20 y está también el tema del Título 8. En las “U” deberían estar los complejos; en las “U” están las “U” residenciales. Habría que darles alguna clasificación un poco más ordenada a las “U”. Me parece que habría que clasificarlas y ordenarlas de otra manera, porque tenemos “U” de muchas características diferentes. Hay sentarse a trabajar sobre las “U”. Lo dejaría con esa salvedad.

Sr. Presidente (Alifracó).- Vamos a trabajar una propuesta y acercarla.

Sra. Neira.- Además, en el medio está la Villa 20. Y también hay un pedido para abordar el Título 8, que es válido, y es importante poder avanzar en ese sentido.

Distrito Joven.

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

Sr. Reyes.- Gracias, presidente.

Particularmente, me quiero referir a la modificación del Parque Costa Sarguero. Como ustedes saben, nosotros debatimos duramente en la Legislatura de la Ciudad la creación de ese parque. A tal punto que fue la primera vez en la historia de la ciudad, desde la creación de la Ciudad Autónoma, que se trató una iniciativa popular, por la atención que se puso respecto del para qué y de cómo administrar ese espacio público. En ese momento la discusión tenía que ver con el destino de la tierra, para qué íbamos a usar la tierra; si iba a ser un espacio público de acceso irrestricto para el goce de los vecinos de la ciudad; es decir, recuperar tierras de cara al río. Y creo que ahí hubo un consenso generalizado. La discusión, entonces, se centró, en primer lugar, en si esto iba a ser así o no. Es decir, si decíamos la verdad quienes defendíamos este proyecto. Afortunadamente, la historia nos dio la razón, porque la recuperación del río es un hecho: hoy podés caminar por ahí y no hay nadie que te ponga una barrera ni que te pida un ticket o un carnet para entrar. Por lo tanto, ha sido una gran victoria de una mirada de ganar espacio público de cara al río.

Y la discusión se dio respecto de si las tierras que quedaban sobre el frente de la avenida podían ser vendidas o no, si tenían que ser vendidas o no. Fundamentalmente, la discusión se daba en el sentido de si debía o no haber mixtura en ese parque. Nosotros decíamos que queríamos que hubiera allí un espacio comercial y cultural. Y hubo un fuerte debate respecto del impedimento de venta.

Ahora, ¿qué nos dice el proyecto que manda el Ejecutivo? No queremos venderlo, lo cual me parece razonable, posible o discutible. De hecho, uno hace leyes, no enamorado de la ley, sino tratando de resolver problemas o de buscar nuevos horizontes. Y si hay una revisión sobre el punto, bienvenida sea la discusión.

Nosotros no estamos de acuerdo y bajo ningún punto de vista vamos a acompañar—hablo desde el bloque la Coalición Cívica— que no se respeten los porcentajes de espacio público o de parque público que deben haber en ese polígono. No estamos de acuerdo y no entendemos las razones por las cuales nosotros renunciaríamos, como Ciudad de Buenos Aires, a gozar de esa tierra que ya proyectamos como pública. No hay razonabilidad en ese aspecto.

Fíjense ustedes: la ley vigente establece que el 22.5 por ciento del polígono va a ser ocupado y el 77.5 será destinado a espacio público parquizado con un camino de ribera, con un camino de sirga de 50 metros. Eso dice la ley que marcamos. Para lo que es el sector 5.a de la ley vigente, sabemos que está con un proceso judicial en curso respecto de la posibilidad o no de venta, según la interpretación de si correspondía el procedimiento de ley que hicimos en cuanto a si era bien de dominio público o bien de dominio privado. Pero a los efectos de esta discusión, ese frente solo podía tener una ocupación de solo el 22.5 por ciento. Y teníamos que generar un espacio público de 14.3 hectáreas. Si nosotros sostenemos, tal cual propone este proyecto, el equipamiento existente, solamente vamos a tener un parque de 8.8 hectáreas. No estamos de acuerdo; no tiene sentido.

Me parece que ahí hay que discutir la concesión de esos lugares y cumplir con el objetivo que teníamos. Si el Gobierno de la Ciudad, o el Jefe de Gobierno, cree que hay que sostener espacios para centros de convenciones, ¡bienvenido sea el debate! Creo que, aún así, también hay que discutir los usos. Porque no solo dejando eso como está vamos a generar ahí mayor disfrute de las personas, porque vuelve a ser un espacio cerrado, un espacio blindado, como centro de convenciones, sino que creo que al espacio hay que darle un uso distinto.

Otro tema es el camino de sirga. Nosotros peleamos mucho en el Congreso Nacional cuando se modificó el Código Civil para que no se reduzca el camino de sirga. Cuando se votó el Código Civil –ayúdenme, en 2015– y se hace el Código Civil y Comercial de la Nación, el oficialismo, en aquel momento de Cristina, manda y achica el camino de sirga. Ese fue un debate enorme en toda la Argentina, porque lo que hacía era impedir el acceso a la ribera. Nosotros dijimos: sostengamos un camino de sirga, un camino de ribera de 50 metros. Tampoco se entiende el por qué del achicamiento.

Quiero marcar la posición de que estamos dispuestos a discutir el uso. Creo que hay cuestiones que son reversibles. La propiedad del uso del suelo, si bien tiene un costo para la sociedad, es reversible. No es una cosa eterna. Uno puede, después, tener mecanismos de recuperación de la tierra. Ahora, la posibilidad del disfrute de los habitantes de la ciudad en ese lugar, para que gocen de él, me parece que la vamos a achicar y a “comer” por el solo hecho de achicar la participación del espacio público. Quería preguntarles las razones de esto. Si no es así y estoy interpretando mal, o no está bien explicado –lo cual me dejaría tranquilo–, entonces solo nos ponemos a redactar de mejor manera el artículo, para asegurar que en ese lugar estén las 14.3 hectáreas de espacio público parquizado.

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

Tiene la palabra la diputada Neira.

Sra. Neira.- Creo que nosotros venimos de una Legislatura donde nos costaba un poco dialogar y por ahí no nos entendíamos.

La verdad es que desde nuestro espacio político no estábamos planteando que no puedan haber usos en el espacio público. Lo que estábamos planteando es que no construyeran las viviendas que querían construir en un lugar que para nuestra visión era un frente, que terminaba siendo un impedimento para que la gente pueda acceder ahí. No se discutió una postura intermedia. Sí había una propuesta de 100 por ciento de espacio público, que fue la que se presentó. Había una postura que fue la respuesta a la venta de viviendas. Y nunca se dialogó una postura que pudiera ser razonable. Álvaro nombró a Curitiva. Yo siempre dije que Curitiva es un ejemplo de cómo muchas veces se generan usos en el espacio público que son para la gente, que no son negocios para que cinco vivos hagan concesiones, sino que tienen que ver con el uso y el disfrute de un parque. La verdad es que eso no era lo que se estaba proponiendo. Se estaba proponiendo vender tierras en un lugar que iba a ser un impedimento –nosotros lo veíamos así– para el acceso. No me acuerdo cómo lo llamábamos, pero ya a esta altura, no importa.

Pero estamos acá y en eso estoy de acuerdo con Hernán. La verdad es que toda reducción del espacio público no nos parece correcta.

Hay otra arista que no quiero dejar de mencionar, que tiene que ver con lo que hoy plantea el Jefe de Gobierno, que es frenar la venta de estas tierras. A nosotros nos parecía que era un error. Para nosotros fue un acierto ese planteo del jefe de Gobierno en cuanto a ir para atrás con la decisión, escuchar de alguna manera lo que fue el pedido de los vecinos, y no continuar con esta idea, que además era tan disparatada que colisionaba con el sentido común de que alguien pudiera vivir en un lugar en el que le pasaran los aviones por al lado. Hoy decimos: “¡Qué bien que el Jefe de Gobierno avanza este sentido!”.

Nos encontramos, por un lado, como decía Hernán, con una reducción de los porcentajes que se precisaron respecto de espacio público.

Y el otro punto tiene que ver con los usos y cómo se amplían los usos en el sector 5. El hecho de sostener el Centro de Convenciones no nos parece erróneo. Es importante tener un centro de convenciones como el que tiene la Ciudad, pero cuando uno ve cómo se amplían los usos, no entiende nada y dice: “¿Qué está pasando acá?” Digo en “Urbanización Futura”. Lo voy a buscar; ahora no lo voy a encontrar, claramente. Dentro de los usos había ferreterías, casas de remate, armerías, metales y piedras preciosas, local de venta de vidrios y espejos. Me pregunto: ¿cuál es el sentido de ampliar los usos de esta manera? Estoy hablando del punto Urbanización Futura, usos permitidos. Cuando llegamos al sector 5, vemos la ampliación de los usos a la que me estoy refiriendo. Quería preguntar qué sentido tiene, porque uno puede entender dentro de una lógica que se amplíe para hotel. Está bien, hay un Centro de Convenciones. ¿Quieren hacer un hotel? Será discutible o no. Será discutible para algunos que se haga o no; u hospedaje turístico, hotel boutique, pero cuando mirás los usos que agregan... Pinturería, local de venta de sustancias químicas, caucho y plástico.

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

Sra. Ferrero.- Gracias.

Por ahí me voy a repetir un poco con Hernán. Pero la verdad es que para nosotros esta discusión es de una enorme sensibilidad, porque ha atravesado a esta Legislatura. Hemos dado un debate muy fuerte. Y no solamente dimos un debate muy fuerte, sino que pasamos una audiencia pública donde hubo 7.000 inscriptos, de los cuales 2.500 hablaron; pasamos todo el verano escuchando. No es tan liviano como que queríamos un parque y el problema eran los usos. No. Hubo un discurso muy fuerte, Claudia, sobre que nosotros no solamente estábamos propiciando la venta de terreno frente al río, sino esto del impedimento de poder acceder. Recuerdo, incluso, una de las últimas discusiones en la que Hernán planteaba que ahí iba a haber un parque de 77 hectáreas y que nos íbamos a encontrar a jugar a la pelota. “Lo voy a invitar” –le dijo al compañero diputado Barroetaveña– “a que juguemos a la pelota”. Y él dijo: “No creo que pueda ser posible”, no sé por qué y dijo algo de tu color de ojos o algo así. Incluso, recuerdo que el proyecto que impulsaban los vecinos y que fue parte de la de la iniciativa popular llamado “Diego Armando Maradona”, hablaba de parque 100 por ciento público. O sea, ningún tipo de uso. Lo que nosotros decíamos era que si dejamos espacio público sin una propuesta urbana, generalmente lo que sucede es que no sucede nada; o la gente usa esos lugares como puede. Y dábamos el ejemplo de lo que sucede en los espacios públicos que están al lado de las autopistas, que son el producto de la tierra que se remueve para hacer los puentes. La gente que vive fuera de la ciudad, que vive en el conurbano, en el AMBA, lamentablemente no tiene parques públicos y va al lado de la autopista, pone la sillita y toma mate con todo el riesgo que implica tener como escenario a la autopista. ¿Por qué? Porque la gente deja el auto ahí y cuando puede va al baño. Estamos todos de acuerdo con que eso no es un parque; espacio público 100 por ciento no necesariamente es un parque. En reiterados debates tratamos de demostrar no solamente que esto era 77 por ciento de parque público, sino que además la propuesta que había de desarrollo había pasado por un concurso público, convocado por la Sociedad Central de Arquitectos, donde se presentaron un montón de proyectos y donde los que ganaron fueron dos jóvenes

de 30 y pico de años, egresados de la FADU. ¿Dónde podría estar la idea de bloquear el acceso al río y hacer solamente edificios para ricos cuando el plano era público, fue producto de un concurso y se veía todo el tiempo claramente que los edificios dejaban todo el espacio público para acceder al río? Después dimos el debate y la pelea porque la sirga –o la mal llamada sirga, el Camino de la Ribera– tuviese 50 metros, la mitad de una calle de 100 metros: o sea la mitad de una calle, como para visualizarlo y tenerlo presente.

Entonces, habiendo dado ese debate que nosotros discursivamente y políticamente, lo perdimos, y lo admitimos, en los hechos lo ganamos, porque hoy ese parque existe, está. Nos dijeron permanentemente: “No va a haber nada; primero van a hacer esas torres y no va a haber nada; el parque va a ser privado y va a ser solo de los ricos que vivan ahí”. Y ese parque existe. Está lleno. Está buenísimo.

Además, quiero poner en valor todo lo que se ha hecho en ese borde ribereño. No es solo eso. Se ha crecido con el Parque de la Memoria. Tenemos la costa desde Ciudad Universitaria hacia aeroparque. También se recuperó la costanera ahí, que es un proyecto entre la Universidad y la ciudad en conjunto. Después, el Parque AMIA, el Parque de la Memoria. Recién dije mal. Cuando dije “de la Memoria” quise decir de AMIA, no el de la Memoria, que tiene mucho más tiempo y que sigue siendo una de las zonas más lindas y más emotivas de la ciudad. Tenemos la reserva ecológica, el Parque AMIA, el Parque de la Memoria, el nuevo Parque Costero, la playa.

No vamos a resignar ni un solo metro de ese borde que pensamos. Después, como dijo Hernán, si el Jefe de Gobierno por el impedimento técnico-legal no puede o no quiere seguir adelante con el proyecto que existe, que fue el ganador del diseño para ese lugar, rediscutiremos qué zonificación darle y qué usos darle a esa área. Pero nosotros reivindicamos ese debate que dimos por esa zona de la ciudad y estamos muy orgullosos de que ahí hoy haya un parque nuevo, hermoso, que disfrutan todos los vecinos y vecinas no solo de la ciudad, sino también de quienes vienen a visitarla.

Sra. Neira.- Seré muy breve, porque no nos vamos a extender este debate.

Me parece que es contrafáctico plantear que se terminó haciendo el espacio público porque miles de vecinos pidieron poder tener acceso al río; y que se dejaron de hacer las viviendas porque miles de vecinos dijeron que se que no se hagan esos edificios...

- La diputada Ferrero hace uso de la palabra fuera del micrófono.

Sra. Neira. Estaba el concurso y no se hizo. Se dejó de hacer, “Ceci”. ¿Por qué? ¿Por qué decidió Jorge Macri escuchar a los vecinos? Tomó la buena decisión de escuchar a los vecinos de ir para atrás con la decisión de construir ahí, cosa que nosotros sostuvimos y seguimos sosteniendo que era una decisión errónea. Frente al proyecto que incluía esa construcción, que para nosotros era un error, nosotros contrapusimos algo que no era 100 por ciento espacio verde. Nuestro proyecto tenía el centro convenciones. Lo firmamos los diputados que en su momento formábamos el Frente de Todos. Presentamos un proyecto y tenía el centro de convenciones. Y acompañamos el de los vecinos, por supuesto, que pedían el espacio público. Pero nuestra propuesta legislativa tenía centro de convenciones.

La verdad es que la reacción de los vecinos de la ciudad frente a la decisión del entonces Jefe de Gobierno de poner una barrera con un plan que implicaba vender tierra y hacer edificios, claramente fue decir “no me dejen sin río”. Y hubo un debate en el que no sé quién ganó y quién perdió. Yo creo que lo ganaron los vecinos. Me parece que eso es lo que hay que defender, sin discutir entre nosotros cuánto sí y cuánto no.

Hoy estamos en un punto que es bueno. ¿Por qué? Porque no van a estar las construcciones que nosotros no queríamos, a las cuales nos oponíamos; porque va a estar el espacio público que querían los vecinos y por el cual nosotros empujamos, para que no se pierdan metros.

En cuanto a los baños, la autora de la ley, que dice que en todas las plazas y parques de la ciudad tiene que haber baños, es María Rosa Muiños. Eso no lo cumple este Jefe de Gobierno y tampoco la cumplió el anterior. Nunca nos vamos a oponer a que haya baños. Jamás. Ni me hablen de los baños; que pongan dos mil baños en las plazas.

Ahora bien, yendo al punto que tenemos que resolver ahora, ¿qué queremos? ¿Nos podemos poner de acuerdo, más allá del pasado, entre todos nosotros? Sí. Entonces, no perdamos el espacio público, no nos traigan usos que son surrealistas, con un sector que está claramente pensado para otra cosa. Revisemos y hagamos algo que les sirva a los vecinos; ni a la oposición ni al oficialismo ni a los aliados: que les sirva a los vecinos.

Sr. Presidente (Alifrac).- Tiene la palabra el Secretario de Desarrollo Urbano.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En esa línea, creo que lo que se propone tiene que ver directamente con lo que se dijo.

Se trata de un proyecto que mantiene la lógica: espacio público, mixtura de usos y la pisada resultante de las preexistencias, tomando el incremento que mencionó la diputada Ferrero.

Aprovecho para aclararle al diputado Reyes que luego vamos a compartir estos números.

Sinceramente, para nosotros este es incluso superior al espacio que tenía el proyecto anterior, cuando se dejaba toda la pisada vacía. Es ir restando las preexistencias. Por supuesto, no es lo mismo el espacio fragmentado que todo el conjunto, y por eso hablo de las preexistencias, para que no haya una discusión solamente cuantitativa.

Con respecto a las preexistencias, que son las que se marcan aquí, se les asignan usos. Vamos a revisar lo que decía la diputada Neira. Obviamente, la venta de espejos y vidrios no es el espíritu de la mixtura. Reitero: vamos a revisar eso.

En cuanto a lo que se dijo recién respecto de que esto no es ni del oficialismo ni de la oposición, digo: es la convicción –creo que de todos los que trabajamos en esto– de que haya más espacio público, con mayor mixtura, que es el que convoca a una mayor cantidad de gente, sobre todo en los espacios frente al río.

En cualquiera de los proyectos, lo que hoy es parque hubiese sido parque. Vale la pena decir esto: ni el proyecto de Vivienda ni el actual pretendían que eso fuera otra cosa que parque. Era algo que correspondía.

Yo soy usuario de ese parque y la verdad es que era necesario. Me parece que dotarlo de mixtura era necesario. Si pasás tiempo ahí, empieza a aparecer la necesidad de servicios.

Por eso dije lo de revisar los usos. Seguramente, no vas a tener necesidad de comprar espejos, pero sí de contar con servicios.

Por lo tanto, en esas preexistencias estamos tratando de que haya una mixtura mayor que en el Centro de Convenciones; si bien sus actividades son importantes para la ciudad, hay otra mixtura que creemos que puede agregar valor –incluso, el espacio vacío– al espacio público.

En síntesis, revisamos pisada y usos. De allí surgen las inquietudes.

Sr. Reyes.- No termino de entender a qué se refiere con “preexistencias”. El artículo menciona el sector destinado a espacio público parqueizado y los edificios existentes. Y establece que se permitirán únicamente tareas de demolición, transformación y reforma, no permitiéndose la ampliación de estos. De la lectura deduzco que quedan...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Te pueden quedar las preexistencias. No se pueden ampliar y pueden desaparecer.

Sr. Reyes.- Ahí está la diferencia. El hecho de que puedan quedar por decisión administrativa rompe con el criterio de la ley de creación del parque, que establece un porcentaje para el parque público.

Nuestra postura es: revisemos los usos. Todos coincidimos en que una vidriería no hace falta, pero nosotros no estamos de acuerdo con que la preexistencia se mantiene, o con que puede o no quedar. En ese caso, el criterio progresivo que tenía la ley que votamos y que trabajamos juntos pierde razón de ser, puesto que pasa a ser una decisión administrativa. Todos sabemos que, cuando uno lícita o concesiona, lo hace contra una inversión, contra una curva y demás. Obviamente, eso termina siendo un impedimento para el crecimiento del espacio.

Entonces, la pregunta es: ¿está en consideración la posibilidad de asegurar en el Parque Costa Salguero la misma superficie de espacio público parqueizado que en la ley vigente?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Sí. De hecho, vamos a contrastar si los porcentajes nos dan un resultado distinto. Creo que las preexistencias y los usos están íntimamente ligados. Esto es bueno o es malo, depende para qué.

Hay una preexistencia, por ejemplo, que era la antigua casilla de golf que está al lado del parque y que hoy no tiene ningún uso. Es totalmente debatible si eso, no existiendo y siendo un pedazo más de parque, es mejor que si es un uso que le pueda dar servicios al parque. En ese caso digo que lo revisemos. Finalmente, eso se dirime con un proyecto donde veamos qué y cómo. Es lo que realmente le da sentido.

Nos pondremos a trabajar también sobre eso. Tomamos los puntos de superficie y de usos, y los trabajamos.

Sr. Reyes.- Para nosotros, el espacio público parqueizado es fundamental.

Sr. Presidente (Alifracó).- Gracias.

Pasamos al Artículo 41.

Si ningún diputado hace uso de la palabra, avanzamos con el Artículo 42, “Área de Protección Patrimonial Puerto Madero”.

Dado que ningún diputado hace uso de la palabra, avanzamos con el Artículo 44.
Tiene la palabra la diputada Thourte.

Sra. Thourte.- Vemos que les dan nuevos usos a los espejos de agua entre los diques de Puerto Madero. Creemos que habría que revisar eso.

Sra. Neira.- Hago una pregunta: ¿se incorpora la vivienda colectiva en el Autódromo?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- La lógica tiene bastante que ver con tratar de ir recomponiendo con mixtura los bordes de las grandes infraestructuras. Es un poco lo que mencionó la diputada Ferrero anteriormente: cómo esas grandes infraestructuras se pueden ir dotando, sobre todo en los bordes, de vinculación con el espacio público y usos que generen vida urbana.

Sra. Neira.- Además, ¿aumentan la altura de 19,5 metros a 38 metros?

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

Sra. Neira.- ¿Qué van a hacer? ¿Van a vender? Porque al incorporar la vivienda colectiva, se abriría paso a la venta o al derecho de superficie. ¿Cómo lo van a plantear?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En ese caso, la idea es traerlo junto con el masterplan de la zona. Creo que es la Corporación Sur...

Sra. Neira.- Nos parece que este artículo, mínimamente, debería ser objeto de una consulta con la Junta Comunal, como para evaluarlo. Además, me parece medio raro el tema de la vivienda en el Autódromo. No sé si el tema está estudiado y analizado, y si es una alternativa viable. También me gustaría saber cómo lo piensan: si es como venta o como derecho de superficie.

Cuarto intermedio

Sr. Presidente (Alifracó) .- Pasamos a un cuarto intermedio hasta mañana a las 15 y 30. La reunión se llevará a cabo en el Salón Presidente Alfonsín.

- Es la hora 19 y 25.

DIRECCIÓN GENERAL DE TAQUÍGRAFOS

José Sandoval
Revisor

Berenice Barcia
Revisora

