

Comisión de Planeamiento Urbano

13 de septiembre de 2024

Versión Taquigráfica

Dirección General de Taquígrafos

S U M A R I O

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO	4
Reanudación	4
Modificación del Código Urbanístico	4
Vecinos	4
Sra. Carmen Alcaraz	4
Sra. Malena Rotondo	5
Sra. Rossen	7
Sr. Fabián Barrera	9
Diputados	10
Finalización	36

COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO

- Desde el Salón Alfonsín de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a trece días de septiembre de 2024, a la hora 16:

Reanudación

Modificación del Código Urbanístico

Sr. Presidente (Alifracó).- Buenas tardes.

Siendo las 16 horas, continuamos con la reunión del día de ayer, jueves 12 de septiembre. En este caso, trataremos las planchetas propias de la modificación del Código Urbanístico, Ley 6099.

Vecinos

Sr. Presidente (Alifracó).- En primer lugar, quedó pendiente la exposición de cuatro vecinos. La comisión se comprometió a que hagan uso de la palabra, así que voy a ir llamándolos de a uno.

[Sra. Carmen Alcaraz](#)

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

Les pido brevedad y todo lo que venimos hablando en estos días. Muchas gracias.

Sra. Alcaraz.- Buenas tardes.

Soy Carmen Rosa Luisa Alcaraz, alfabetizadora.

Antes del pedido para mi territorio, quiero apelar al buen corazón solidario de los argentinos. Es sabido mundialmente que en la Capital Federal están pasando cosas muy graves. Hoy por hoy, por ejemplo, a los cartoneros ya no se les permite trabajar con sus carros para llevar a sus casas el pan de cada día. La policía declara como arma blanca las

varillas que tienen para revolver los volquetes. Con ellas revuelven la basura, a fin de recolectar algo para reciclar. Lastimosamente, ese es su trabajo para poder llevar el pan diario a su familia.

Les pido que se hagan eco de esta necesidad y de este atropello a los derechos humanos. Por más pobres que sean, no dejan de ser humanos, no dejan de ser porteños que trabajan en esta Patria.

Quiero comentar algo muy triste. Lo expreso aquí, porque sé que le va a llegar. No hace mucho, el señor Jefe de Gobierno “limpió” la ciudad de la gente de la calle, sacando y tirando de los colectivos reciclados sus pertenencias, como colchones y cartones en donde duermen. Como consecuencia, diez personas perdieron la vida. Creo que debemos hacernos eco de eso. El hecho de que un ser humano pierda la vida, lo hace responsable. Encarecidamente, dejó este episodio en sus manos.

Ahora sí voy a hablar de mi territorio. Soy de la Villa 21-24. Trabajo en la educación. Pertenezco a la mesa de salud y demás.

Vengo a pedir encarecidamente algo que no tenemos hasta hoy. Me refiero a una ley de urbanización. Les pido si pueden brindarnos una reunión, porque las poblaciones gigantescas tenemos mucho espacio de villa, en donde hay muchas necesidades. Hoy no están mis compañeros, porque vinimos divididos a fin de tocar diferentes temas.

Ante todo, los arreglos de cloacas se hacen de manera muy frágil. Hoy por hoy, en la calle principal, que termina en la Iglesia de Caacupé, tenemos varios centros infantiles, comedores y apoyos escolares. Los niños caminan esa calle que, lastimosamente, está llena de residuos cloacales. Si apelamos a la conciencia de salud, eso significa pura enfermedad y exposición para estos lugares, como centros de estudios y de cuidados de la niñez y de primera infancia. Eso, por un lado.

Por otro lado, hay riesgo eléctrico. Esto fue judicializado y sentenciado pero, hasta hoy, no se ven los cambios. Apenas terminó la pandemia, murió una persona y, por eso, se declaró “riesgo eléctrico”. Este año también se lastimó un niño de nueve años debido a esa descarga eléctrica. Entonces, la vida está en juego. Creo que eso es a lo que más apelan en todo este gran trabajo que están haciendo: el cuidado a la vida.

Por último, quiero comentar algo que me olvidé de decir antes. En el territorio hay mucho para limpiar. De hecho, les doy una data: desde el 15 de noviembre en el barrio de Constitución, hasta Salta, no se puede caminar por el meo en las veredas. Yo no me puedo quejar mucho porque, al ser más alta, huelo menos; pero hay niños de dos o tres años que caminan con sus padres por esas calles, cuando salen de las escuelas y de los jardines; lastimosamente, están más cerca de la vereda y el olor es más fuerte para ellos.

Eso es todo. Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifracó).- Muchas gracias.

Sra. Malena Rotondo

Sr. Presidente (Alifracó).- Corresponde que haga uso de la palabra la señora Malena Rotondo.

Antes de que hable Malena, quiero dejar asentado el quórum. Se encuentran presentes las diputadas y los diputados Ignacio Parera, Alejandro Grillo, Claudia Neira,

Juan Pablo Modarelli, Francisco Loupias, Paola Michielotto, Gimena Villafruela y Sol Méndez, de la Comisión de Planeamiento Urbano, junto con quien les habla, Edgardo Alifracó, con los que constituimos quórum.

Además de ellos, se encuentran presentes las diputadas y los diputados Cele Fierro, Matías López y María Inés Parry, así como el Secretario de Desarrollo Urbano, Álvaro García Resta.

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

Mi nombre es Malena Eva Rotondo. Soy miembro de la Junta Comunal de Unión por la Patria en la Comuna 11, comuna conformada por los barrios de Villa Santa Rita, Devoto, Villa Mitre y Villa del Parque.

Antes que nada, quiero agradecer los minutos otorgados ahora, porque realmente al lado de la nula participación que el Ejecutivo nos dio a los comuneros y comuneras, hay que aprovechar esta instancia. Intentaré ser breve, pero quiero que se entienda que hay varias cosas para decir.

Desde mi recorrido como militante política y ahora también desde el rol más institucional que tengo, vengo conociendo cada vez más y articulando con diferentes colectivos vecinales que vienen trabajando hace mucho tiempo y también vienen organizándose por los impactos negativos que generan las políticas de desarrollo urbano de la Ciudad de Buenos Aires; políticas que, además, siempre se hacen desde una lógica superestructural y no desde una mirada necesariamente local.

También quiero hablar de los aspectos relativos a las modificaciones del Código Urbanístico. Los denominados “ajustes” del Poder Ejecutivo van a generar significantes cambios en los cuatro barrios de la comuna, como en toda la ciudad, por ejemplo, afectando la mixtura de usos en las zonas residenciales, afectando la constructividad, los aspectos patrimoniales, la identidad cultural y barrial y, además, la planificación urbana en general.

Hace diecisiete años que el PRO gobierna la Ciudad de Buenos Aires y en la comuna tenemos graves problemas; hace mucho tiempo que, lejos de mejorarse, fueron empeorando.

Voy a mencionar algunos de ellos. El primero tiene que ver con el desarrollo inmobiliario y la densificación de los barrios, que genera una sobresaturación vehicular y que, además, genera grandes problemas con los servicios, como el agua y la luz. Hay barrios que están teniendo graves problemas con el tema de la presión del agua. El verano pasado, muchos de los barrios estuvieron diez, veinte y hasta treinta días sin luz. Mi pregunta es qué pasa con esos servicios que ya no vienen funcionando y, encima, se siguen habilitando construcciones. ¿Qué es lo que va a pasar? Además, esos vecinos ahora van a tener que pagar, si es que pueden, sumas irrisorias por dichos servicios.

Por otro lado, quiero referirme a la falta de conexión que tiene la comuna con el resto de la ciudad. Claramente, eso es por la falta de inversión del Gobierno de la Ciudad con las líneas de subte. En la Comuna 11 está prevista la Línea G de Subte hace trece años y jamás se empezó.

Otro de los puntos tiene que ver con la falta de espacios verdes. Como muchos saben, Villa Santa Rita es el único barrio de la ciudad que no cuenta con una plaza. Luego de una lucha enorme de vecinos y vecinas, parece que recién el Gobierno de la Ciudad se va a dignar a empezar una. Pero mi pregunta es la misma. ¿Qué ocurre en esos barrios que

se siguen habilitando construcciones? Encima, Santa Rita es uno de los barrios que sufrió muchos cortes de luz. ¿Cómo se compensa esa falta de espacios verdes? Como dije, es un barrio que no tiene ni una plaza.

También quiero hablar de la falta de empatía con la que el Gobierno de la Ciudad viene demostrando que está gestionando; pero sobre todo la falta de empatía que tienen con las personas que más necesitan y la falta de respuestas habitacionales que hay para esos vecinos y vecinas que hoy están en situación de calle.

Esto es uno de los temas que figura ausente en la propuesta del oficialismo y que necesitamos también que pueda estar. En estas propuestas del oficialismo, tampoco figura la reurbanización de las villas ni todos los temas referidos al ambiente.

No quiero dejar de destacar o hacer hincapié en que las instancias de participación ciudadana previstas constitucionalmente no se cumplieron. En junio se hizo un *Zoom* para vecinos y vecinas, pero muchos quedaron afuera. Incluso para esos vecinos y vecinas que pudieron estar presentes, ese *Zoom* no cumplió con las expectativas porque la dinámica no funcionó. Tampoco se cumplió con las instancias y los intercambios oportunos en función de las competencias concurrentes otorgadas por el Artículo 11 de la Ley de Comunas y para el ejercicio de las competencias otorgadas por la Constitución de la Ciudad. Obviamente, nunca tuvieron en cuenta al consejo consultivo. Ningún funcionario o ninguna funcionaria bajó a darnos explicaciones sobre este ajuste al Código Urbanístico.

Por todo lo expuesto, aprovecho este tiempito que se me dio para instar a que esta discusión se tenga en cuenta. Se escuchó mucho a los vecinos y a las vecinas cuando decían que la ciudad es de todas las personas y para todas las personas. Por ende, las políticas de desarrollo urbano no pueden poner en el centro los intereses del desarrollo inmobiliario por sobre las personas. Es inconcebible que en una ciudad en la que hay más de 300.000 viviendas vacías –como producto de la especulación inmobiliaria– tengamos a más de 8.000 vecinos y vecinas en situación de calle. Incluso parece que todas las semanas hay un desalojo, porque parece que Macri está obsesionado con el sur de la ciudad. El miércoles pasado estaba desalojando gente en La Boca.

Creo que esa lógica de construir todo en todos lados debe terminar. No pueden habilitarse en todos los lugares actividades productivas y comerciales sin pensar en las personas. Y, sobre todo, la ley tiene que cumplirse. El Gobierno de la Ciudad tiene que respetar la Ley 1777 y generar los espacios reales de participación ciudadana para los vecinos y las vecinas.

Por último, para mí es un grave error –aunque para el Ejecutivo es claramente una decisión política– que no cumplan con la ley y dejen afuera de estos debates a los comuneros y a las comuneras.

Muchas gracias. (*Aplausos*).

Sra. Rossen

Sr. Presidente (Alifracó).- Tiene la palabra la doctora Bárbara Rossen.

Sra. Rossen.- Buenas tardes.

Muchísimas gracias a los legisladores y a la comisión de Planeamiento Urbano por esta instancia de participación.

Como Directora General de Derechos de Acceso a la Ciudad de la Defensoría y por mandato de la Defensora del Pueblo, María Rosa Muñños, voy a compartir algunas reflexiones.

El Código Urbanístico, por mandato jurídico, debe responder al Plan Urbano Ambiental. El Plan establece que el Código debe tener morfologías previsibles. Esto se definió, justamente, para eliminar las cuentas raras y para que todos los vecinos y las vecinas supieran qué era lo que podía pasar en su cuadra, en su barrio y en la ciudad. Esta nueva reforma que propone el Poder Ejecutivo, en algunos artículos es todo lo contrario: estimula la ejecución de proyectos aislados que generan disrupciones en el tejido urbano e inequidades con los predios del entorno. El reclamo de los vecinos era muy claro: mantener la identidad de los barrios y tener previsibilidad.

El proyecto no incorpora criterios reales de sustentabilidad, protección ambiental e incremento de espacios verdes públicos, así como tampoco incorpora criterios de evaluación estratégica y de saturación de uso. No hubo diagnóstico ni se presentaron informes que justifiquen lo que hoy se está debatiendo. Cada nueva versión del Código de Planeamiento profundiza la especulación y sigue arrastrando algunos de los problemas del viejo Código de Planeamiento Urbano que se pretendía resolver con la sanción del Código Urbanístico. Esta reforma se centra exclusivamente en la capacidad constructiva de las parcelas para aumentarla en áreas en general, pero sobre todo en predios singulares, sin ninguna consideración por la infraestructura, el entorno y el ambiente. Además, elimina la intervención de la Legislatura en ciertos puntos y, por ende, las audiencias públicas, una de las pocas instancias legítimas de participación ciudadana.

El punteo de modificaciones propuestas que nos preocupa es tan extenso que voy a mencionar solo algunos temas –los más relevantes– como la capacidad constructiva adicional. Esta propuesta tiene la supuesta motivación de fomentar el desarrollo urbano en la zona sur. El desarrollo no es solo construcción, sino que además implica la mejora de la infraestructura, los servicios y la calidad ambiental, que son los grandes temas pendientes de la zona sur. Esto no se resuelve con instrumentos parciales, sino con proyectos urbanos. Primero se piensa el proyecto y después se escribe la norma. Además, la zona sur tomada desde Rivadavia hacia el sur no es un área unificada, sino que tiene perfiles particulares que requieren medidas específicas para las distintas problemáticas. No es lo mismo Constitución que Parque Patricios o Lugano.

En el otro extremo están las parcelas receptoras de esta capacidad constructiva, que se ubican en corredores de densidad alta, en barrios centrales y en la zona norte, que también tienen un perfil definido que se verá alterado con proyectos puntuales que beneficiarán solo a los desarrolladores. Por un lado, la posibilidad de que los proyectos emisor y receptor estén atados puede dar lugar a prácticas especulativas y favorecer a las grandes corporaciones. Por otro lado, en algunos casos se podría habilitar la posibilidad de volver a pedir capacidad constructiva cada 10 años. Sería una capacidad constructiva inagotable.

Las áreas especiales APH, Arquitectura Especial y Urbanizaciones y Equipamientos Especiales deberían quedar fuera de las parcelas receptoras para que sigan siendo lo que son y se resguarden las características patrimoniales y morfológicas. Reforzando los riesgos que generan la imprevisibilidad, las parcelas receptoras podrían alcanzar 90 metros de altura en lugares donde hoy se permiten 38, profundizando la isla de calor y el efecto Venturi, a costa de perder el cielo, el sol y las normas de tejidos. Se codifica para tener

reglas claras. Este instrumento de la capacidad constructiva adicional es lo contrario a toda previsibilidad urbana.

Además, estamos en desacuerdo –como han planteado muchos legisladores y vecinos– con la eliminación de los balcones, tan propios de la arquitectura residencial argentina. También preocupa el completamiento de tejido en la USAB2 si se permite el enrase con edificios antirreglamentarios. Solicitamos también que se respeten los distritos de Urbanización Parque tal como están actualmente. Y respecto a la posibilidad de desarrollar proyectos particulares de más de 10.000 metros cuadrados, consideramos que deben pasar por la Legislatura, cumplir con el procedimiento de doble lectura y audiencia pública y establecer límites claros en las zonas de baja densidad. Respecto de las parcelas de más de 2.500 metros cuadrados, el proyecto permite solicitar normas hasta el plano límite del edificio más alto de la manzana. Este punto consideramos conveniente eliminarlo y mantener la redacción actual. De mínima, no deberían admitirse en los distritos APH, Arquitectura Especial y Urbanizaciones Determinadas, y no deberían tomarse como referencia para las alturas máximas edificios aprobados o construidos en contravención.

En las Urbanizaciones Determinadas proponen que el organismo competente pueda interpretar asimilaciones de tejido. Actualmente, solo se puede interpretar usos. Sería urbanísticamente conveniente que se mantenga igual.

Por último, para cerrar, solicitamos que en el despacho definitivo –ya que es una reforma parcial– solo queden aquellos puntos donde hay pleno consenso entre los legisladores, el Gobierno de la Ciudad y los vecinos.

Muchísimas gracias. (*Aplausos*).

Sr. Presidente (Alifraco).- Muchas gracias.

Sr. Fabián Barrera

Sr. Presidente (Alifraco).- Tiene la palabra el señor Fabián Barrera.

Sra. Barrera.- Buenas tardes.

Gracias, señores legisladores.

Soy sacerdote, del barrio de Constitución. Hace varios años que estoy trabajando allí. Ayer, cuando hablaba con algunos vecinos, me causó gracia que me dijeran que Constitución necesita un exorcismo. Ese tema lo conozco bien, hago exorcismo, hace años me toca bailar con la más fea, pero Constitución no necesita más de eso. (*Risas*)

Hoy estamos luchando junto con los vecinos. Ustedes habrán escuchado muchas veces el reclamo de los vecinos, aunque no voy a entrar en esa temática.

En nombre de todos los vecinos de Constitución, querría decirles que estamos trabajando, “a Dios rogando y con el mazo dando”, respecto de la decadencia que ha venido experimentando Constitución desde hace muchísimo tiempo.

Quiero compartir con ustedes que hay usos que no pueden convivir con la vivienda, porque son actividades que se desarrollan durante todo el día y a cielo abierto. Y esta situación realmente es crítica. Siempre digo que Constitución –discúlpennme por usar esta expresión, pero la he usado varias veces– es el “patio trasero” de la Ciudad de Buenos Aires. Puedo decirles que la gente que vive en barrios populares –distintas villas, como la

21—se asusta, también, al venir a nuestro barrio. Hoy vino una persona de afuera y preguntó dónde estacionar el auto, porque tenía miedo de dejarlo en Constitución. Toda la zona de Constitución no puede seguir más de esta manera.

Los vecinos hemos presentado también un proyecto de ley, que aún no fue tratado, y yo mismo estuve acompañándolo mientras se hizo. Estamos atravesando una problemática, a nivel urbanístico, ambiental y social, que requiere un tratamiento verdaderamente integral. Si bien estamos golpeando las puertas de las fuerzas policiales por la gran inseguridad que hay, hablando con los comuneros, hablando con la Fiscalía, también queríamos pedirles esto: es imprescindible potenciar áreas de interés, como son los edificios catalogados, por su importancia arquitectónica e histórica, y generar actividades culturales de las que el barrio prácticamente carece.

Por eso, queridos legisladores, quería pedirles esto como un servidor público. Les cuento algo: no hay más alegría para un servidor público cuando ve los resultados con acciones concretas por la cual uno ha consagrado su vida. A mí me da placer ver los resultados de personas a quienes me ha tocado ayudar, después de mucho esfuerzo y sacrificio. Apelando a eso también, los vecinos de Constitución les pedimos que, por favor, nos tengan en cuenta y que no bajen los brazos.

Constitución, como área de desarrollo —miren lo que me atrevo a decir—, es prioritario. Con la participación de los vecinos, le vamos a poner el hombro, si también nos acompañan en Constitución, que es parte también de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Muchísimas gracias por escucharnos. Los dejo ahora con el trabajo. Hoy es viernes, el demonio lo sabe, yo tengo trabajo y tengo exorcismo ahí. Gracias. (*Aplausos*).

Diputados

Sr. Presidente (Alifraco).- Hemos finalizado con las exposiciones de los vecinos, que nos habían quedado pendientes de la reunión de ayer. Por lo tanto, vamos a dar inicio al debate para analizar las planchuelas propuestas en el Código Urbanístico.

Tiene la palabra la diputada Cele Fierro.

Sra. Fierro.- Durante el transcurso de las reuniones de la comisión expresé claramente la preocupación sobre la ausencia de la temática ambiental y de lo verde, sobre todo, si tenemos en cuenta que uno de los objetivos centrales, al menos según nuestro criterio, debería ser que el Ejecutivo proponga las modificaciones en el CUR, a fin de atender no solo los constantes reclamos de las y los vecinos que venimos escuchando ya hace años, sino también la situación que estamos atravesando en materia de crisis climática y, fundamentalmente, para hacer justicia al discurso propio del Ejecutivo de los distintos gobiernos que hablan de lo verde.

Asimismo, quiero aprovechar la presencia del secretario, que ha estado en otras reuniones, para obtener algunas respuestas en relación a propuestas que hemos presentado, además de las críticas, por supuesto, en línea con los reclamos que han venido planteando las vecinas y los vecinos.

En este sentido, quiero preguntar sobre la temática de los espacios verdes y espacios públicos, ya que el propio secretario estuvo a la cabeza de la propuesta y de la defensa de

este código que hoy estamos modificando. Por supuesto, estas modificaciones tienen relación directa con las causas negativas que le ha traído a la ciudad.

El martes propuse esta definición sobre la zonificación UP que dice exactamente así: “La Urbanización Parque son áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público y acceso irrestricto, sin explotación comercial. Al menos el 85 por ciento de sus superficies deben estar cubiertas por suelo absorbente verde vegetal vivo. Las urbanizaciones parque se delimitan según plancheta de edificabilidad y usos. A estas áreas el Gobierno de la Ciudad podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública en las edificaciones existentes, sin ampliación de superficie que complementen y no alteren el carácter de las urbanizaciones parque”.

Entonces, mi pregunta al secretario es qué opina sobre, justamente, proteger los espacios verdes de las explotaciones comerciales y que, al menos, el 85 por ciento de los UP sea suelo absorbente verde vegetal vivo. Incluso, ahora vemos que las obras que están incluidas en el Plan de Obras en Espacios Verdes que se está llevando adelante aumentan la cementación en plazas y parques.

Entonces, sería bueno saber cuál es la opinión del Ejecutivo en relación a eso y, a su vez, que todas las fuerzas rechacemos lo que planteamos en una de las reuniones sobre los nuevos usos en la Urbanización Parque. Espero una devolución al respecto, porque incluso, ante la propuesta de que muchas playas de estacionamiento del centro de la ciudad sean nuevos espacios verdes, nos preguntamos si serían verdaderamente espacios verdes si se continúa con la política actual de cementar y sobrecargar de usos y pretender agregar nuevos, que ni siquiera conocemos. No entiendo cómo se puede hablar de espacios verdes, si, en vez de garantizar el verde vegetal vivo y el arbolado, lo único que se hace es ir en contra de todo eso. Por eso, entendemos que es fundamental que este nuevo código establezca claramente las condiciones mínimas para garantizar el espíritu de la Urbanización Parque.

En cuanto a las planchetas, que es lo que nos toca hoy, quiero recordar, como lo hemos planteado, que ante el tratamiento del proyecto del Ejecutivo, se tendrían que estar tratando de manera conjunta los proyectos presentados, no solamente por las y los legisladores presentes, sino también por los que han presentado las y los vecinos, que hoy tienen estado parlamentario.

Por lo tanto, reitero que se incorpore el expediente 2399-D-2024, de mi autoría, así como también los expedientes 639-D-2024, 2121-D-2024 y 2181-D-2024 correspondientes a los explayones ferroviarios de los barrios de Colegiales, Villa Urquiza y Caballito, todos ellos referidos al cambio de zonificación a Urbanización Parque. Voy a dejar el listado de solicitud de las rezonificaciones de UP, ordenado por plancheta. Allí van a poder ver que no solo están los correspondientes a los expedientes que nombré recién, sino que, además, agregué los espacios verdes de Villa del Parque, que yo había omitido en el proyecto presentado, y fueron los vecinos quienes pidieron agregarlo, como así también el lote de la calle Grecia 4835, del barrio de Núñez que, gracias a la pelea que han llevado adelante las y los vecinos, esperamos que el próximo jueves tenga tratamiento y se convierta en espacio verde público.

Ahora le voy a dejar el listado de las planchetas al secretario, al presidente de la Comisión y al resto de los miembros de la comisión, para que tengan todos los pedidos para el cambio a UP.

Finalmente, les informo que, como se pasó el tratamiento al día viernes, tengo otra reunión, así que no sé si podré estar presente hasta el final de la reunión.

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

Sr. Modarelli.- Yo me voy a ir un poquito para atrás. Había pedido permiso a la presidencia para referirme a este tema.

Ayer la diputada Bielli nos introdujo acerca de un pedido que venimos haciendo en nuestro bloque, que es la modificación del Título VIII en esta actualización o ajuste del CUR.

En el proyecto que recibimos no hay ninguna modificación a lo que ya está establecido en el proyecto que se votó en 2018. En función de algunos criterios que se vinieron planteando en los últimos días, creemos importante la idea de pensar en una ciudad equilibrada, con el conjunto de sus características.

Creemos que el Título VIII, que refiere exclusivamente a barrios populares, tiene que tener un mayor desarrollo. Nos tenemos que permitir profundizar en esa discusión, sobre todo para que cuando estemos discutiendo planchetas, como bien decía ayer la diputada Bielli, los grupos de vecinos de distintos barrios tengan la posibilidad de venir a discutir la morfología, las alturas y las características de su barrio. Además, nosotros también tenemos que poder legislar para que esos vecinos que viven en los distintos barrios populares o villas de la Ciudad de Buenos Aires, en un hecho no solo simbólico sino también de justicia estén reconocidas en su totalidad en el código. Debemos trabajar para que eso suceda.

Voy a leer, principalmente, porque lo que voy a utilizar justamente es parte del proyecto que mi compañera de bloque, María Bielli, armó junto a su equipo. Ella hoy no puede estar presente. Se trata de un proyecto que nosotros, como bloque, en su totalidad estamos defendiendo. Lo voy a leer, porque es información que viene de lo que ella armó.

En la Ciudad de Buenos Aires, según el Renabap, que es el Registro Nacional de Barrios Populares, tenemos 49 barrios. Estos se han relevado a partir de la Ley de Renabap que se sancionó, si mal no recuerdo, en el año 2017.

Ahora bien, voy a dar un dato más aproximado y estadístico. Lo que dio Renabap como un dato cierto es que, en esos 49 barrios, viven 80.500 familias. Si hacemos un promedio de esas familias por cálculo de familia tipo, cuatro personas por familia, estamos hablando de 330.000 vecinos-vecinas; es decir, en los barrios populares de la ciudad tenemos una población equivalente a lo que reside en una comuna de la Ciudad de Buenos Aires. De esos 49 barrios, la Dirección General de Estadísticas y Censos reconoce a 19; y de esos 19 que están reconocidos, 3 por lo menos no figuran dentro del Código Urbanístico. De esos 49 barrios, sólo 4 tienen proyectos de urbanización y tenemos por lo menos en esta Legislatura 6 proyectos que aún no fueron tratados. De ahí viene esta insistencia.

El proyecto que acerca nuestro bloque para modificar el Título VIII plantea principios básicos para que, en el futuro, podamos pensar en la accesibilidad de los barrios; tener principios básicos para pensar en la planificación del transporte; la apertura de calles en el acceso a servicios; la regularización dominial; el acceso a la vivienda; es decir que, a partir del Código Urbanístico, como en tantos otros aspectos de la morfología urbana, nosotros podamos tener principios elementales, básicos y de consenso acerca de los barrios populares.

¿Por qué nos parece fundamental esto? Porque como decíamos ayer cuando tratamos el Título X, cuando discutimos aspectos como la capacidad constructiva adicional o el espacio público estamos debatiendo de alguna manera el tipo de ciudad que queremos y la ciudad donde queremos habitar. Entendemos que esta discusión no se agota solo en el Código Urbanístico, sino que es una discusión que implica o que compromete a distintas áreas de la Ciudad de Buenos Aires.

Ahora bien, cuando se dan los procesos de urbanización, obviamente tiene que estar el IVC en esta discusión, pero también tiene que haber un grado de acuerdo general acerca de cómo se va a avanzar en ese sentido. Nosotros entendemos, respaldamos y sostenemos que haya proyectos de urbanización para cada uno de los barrios. De hecho, desde nuestra fuerza política intentamos siempre acompañar esos procesos. Pero lo que buscamos también con esta incorporación en el Título VIII es que esos procesos de urbanización no sean un punto cero cada vez que se arranca a discutir la urbanización de un barrio, de una villa de la ciudad, sino que de la experiencia previa, del haber trabajado en los distintos procesos de urbanización los distintos proyectos que se han acercado, podamos tomar esas experiencias y plasmarlos en una serie de acuerdos y de principios básicos que se tienen que cumplir en un ámbito democrático y participativo para la urbanización, la reorganización y la integración sociourbana, cultural y productiva de esos barrios al conjunto de la ciudad.

Entonces, para detallar, le voy a dejar, presidente, la propuesta. Obviamente, hay un proyecto de ley, pero esto es el resumen que hemos armado desde el bloque, con la propuesta de modificación del Título VIII, lo que está vigente en el CUR y la propuesta para que quede en la comisión. Además, la podemos enviar al conjunto de legisladores y también al secretario.

- El diputado Modarelli entrega un papel al señor presidente.

Sr. Presidente (Alifraco).- Gracias.

Sr. Modarelli.- Marco dos o tres cuestiones que me parece importante tener en cuenta. ¿Cómo están hoy los barrios populares en el código? Hoy tenemos 4 que poseen Ley de Urbanización, que figuran como U8, la Villa 20 en Lugano; U60, del barrio Carlos Mugica; U62, el barrio Rodrigo Bueno; U63, el playón de Chacarita. Esos cuatro son los que tienen proyectos votados y que han tenido, con distintos grados de avance, proceso de urbanización.

Por otro lado, tenemos barrios que no poseen una ley de urbanización pero están identificados en el código y conjuntos habitacionales que fueron construidos por la reubicación de barrios populares y también están identificados, como el caso de la relocalización de familias que vivían a la vera del Riachuelo por su proceso de saneamiento. Ahí tenemos 14 barrios en total: subárea U31 barrio Ricciardelli; subárea 31b barrio Ramón Carrillo; subárea 31g Villa 21-24; subárea 31i Villa 12, barrio Charrúa; subárea 31j, Barrio Calaza; subárea 31m barrio San Francisco; U40, barrio Inta; U46, barrio Rivera Iguazú; U47, barrio Alvarado; U48, barrio Luna; U49, barrio Orma; U50, barrio Pepirí y Diógenes Taborda; U51, barrio Cildáñez; U52, barrios nuevos, los Pinos, exvilla 3, exvilla 15, exvilla 16 y algunos otros más.

Ahora viene la parte que nosotros pedimos principalmente de incorporación para que ese código refleje la morfología y, sobre todo, las condiciones de habitabilidad de nuestra ciudad.

El Renabap ha relevado 31 barrios que no están incluidos en el código; de esos, hay 3 que tienen reconocimiento de la ciudad en cuanto a lo que decía antes de la Dirección de Censos, que son la Carbonilla, Lamadrid y Saldías. De hecho, hay proyectos de urbanización para la Carbonilla, por ejemplo, y para Saldías también. Y esos no están incorporados. Por lo tanto, en el relevo que hacemos de barrios populares no podemos identificar ese conjunto de barrios. Y después, como decía antes, existen por lo menos 6 barrios que tienen sus proyectos presentados: Carrillo, Piletones, Carbonilla, Ricciardelli, Fátima y Saldías.

Obviamente, la propuesta incorpora, dentro de los títulos, aspectos que no están contemplados. Como decía, son principios elementales, principios básicos. Pero entendemos que figurar en estas planchetas y ser parte con la identificación correspondiente no solo es el primer reconocimiento en la morfología de la ciudad de los barrios que la integran por fuera de lo que ya está reconocido, sino que también es una puerta de acceso a ese reconocimiento promover la erradicación de los habitantes en los barrios, estar en esa plancheta y por lo tanto tener una norma. Además, garantizar la seguridad y protección de la tenencia de cada uno de los habitantes dentro de los polígonos establecidos; reconocer la necesidad de apertura de calles, de vías que permitan a esos vecinos tener un domicilio; y establecer un piso de derecho para los procesos de reorganización futuros en términos de participación, porque las leyes también tienen que construirse con una instancia participativa y democrática.

Ahora bien, ¿cuál es el eje de este reconocimiento? Nosotros pedimos que todos esos barrios no solo se incorporen, sino que tengan una nueva denominación, una nueva “U” por decirlo de alguna manera, que sea Urbanización de Barrios Populares; es decir, sería “UBP”. Hoy hay un conjunto de barrios que están dentro de la U31, con los distintos números que decía. Entonces, que esa “U” no sea un genérico que cuando miramos esa denominación tengamos desde barrios populares hasta aeroparques de la U16, por ejemplo o U19 área industrial. Con esta modificación necesitamos que los barrios populares, que son barrios donde residen, habitan y trabajan vecinos y vecinas de la Ciudad de Buenos Aires, tengan ese reconocimiento.

En el proyecto que dejamos hay una modificación al Título I en cuanto a los conceptos relativos; es decir, se da definiciones acerca de barrios populares, derecho a la ciudad de la vivienda, déficit urbano habitacional y solución habitacional. Y después lo que viene es la modificación general del Título VIII, donde se aplican principios a la norma urbanística general y la urbanización e integración social, urbana y productiva. Además, indicamos las acciones que tienen que ser sostenidas en el tiempo, el eje productivo, que responde a resolver la problemática laboral de los habitantes de los barrios; la gestión democrática participativa; la erradicación definitiva del asentamiento; la habitabilidad. Estos son, en algunos casos, modificaciones de incisos ya existentes y se incorporan algunos otros como perspectiva de género y diversidad; perspectiva discapacidad, es decir, asegurar el acceso a una vivienda en términos de accesibilidad e inclusión; perspectiva ambiental; la recuperación de áreas adyacentes y eliminación de barreras urbanísticas; y la movilidad.

Este es el resumen para no demorar la otra parte de la discusión. El proyecto lo dejamos. Insistimos en la necesidad de que esto se discuta. Insistimos en la necesidad de avanzar en los proyectos de urbanización de las villas de los barrios populares de nuestra ciudad. Entendemos que cada uno requiere una norma, una especificidad y un proceso propio, pero –como decía antes– este código debe tener esos principios y esos acuerdos básicos elementales que nos permitan, al momento de afrontar un proceso participativo y democrático de urbanización, contar con los acuerdos generados y, sobre todo, aprender de las instancias previas.

Entonces, favoreciendo a la integración definitiva de nuestra ciudad, favoreciendo a la dignidad y en nombre de la justicia social es que pedimos que ese Título VIII se incorpore y refleje la totalidad de los barrios populares de nuestra Ciudad de Buenos Aires. Muchas gracias.

Sr. Presidente (Alifraco).- Muchas gracias, diputado.

Vamos a comenzar con la Plancheta 2, que es la primera propuesta a modificar.

Diputada Neira: ¿tiene alguna propuesta?

Sra. Neira.- Quiero referirme, en primer término, a unas cuestiones generales.

Sr. Presidente (Alifraco).- Se encuentra presente también el diputado Nieto.

Sra. Neira.- Primero, quiero apoyar lo que ha planteado la diputada Celeste Fierro. Es un planteo que nosotros también hicimos el otro día, así como también la idea de –creo que hemos compartido varios bloques– no incorporar la flexibilización de los usos en UP.

Por supuesto, también en la misma línea de lo que planteaba el diputado Modarelli, creo que debemos avanzar en trabajar e incorporar el Título VIII, porque hace también a que toda la ciudadanía de Buenos Aires esté incorporada en la normativa urbana.

En ese sentido, en la Plancheta 27, quiero sumar un proyecto que tengo y que se agrega al planteo del diputado Modarelli, que es el barrio Padre Mugica de Lugano, que no existe dentro del Código Urbanístico, no está incorporado y que piden la incorporación. Eso lo dejo para plantear, después también agregó el expediente.

Antes de que empecemos, plancheta por plancheta, quiero plantear una cuestión metodológica. El secretario está hablando, pero lo planteó. La verdad es que lo veníamos charlando con los funcionarios y yo tengo una dificultad, que es que tengo distintas observaciones para las planchetas que tienen que ver con los proyectos que han ido presentando los vecinos y vecinas, que muchas veces abarcan distintas planchetas. Entonces, yo puedo hacer dos cosas: cada vez que nombran una plancheta, identificar el pedacito de esa plancheta que se afecta o, hacer algo que me parece que metodológicamente es mejor –que es lo que traje–, que es a partir de la comparativa que hizo CPAU, en cada plancheta puedo repetir lo mismo de cada una de las leyes vecinales –que va a ser inagotable y ser eterno–, o hacer un planteo más general, tomando la comparativa de CPAU y diciendo que en tales planchetas quiero estas incorporaciones. Es lo que voy a hacer ahora todo junto. Después, en todo caso, cuando ustedes vayan nombrando todas las planchetas, si queda algo lo vamos planteando. ¿Te parece bien, Álvaro?

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

Sra. Neira.- Bien. Porque, si no, los voy a interrumpir en cada una de las planchetas con un pedacito y lo voy a repetir en cinco planchetas. No tiene sentido y tampoco se va a entender.

En primer lugar, voy a decir cuáles son las modificaciones que estamos planteando y a qué obedecen.

En principio, hemos planteado que llegamos a esta modificación del Código Urbanístico de la mano de los planteos de distintos barrios que se han visto colapsados a partir de un crecimiento muy importante que ha complejizado los servicios públicos, que ha colapsado en muchos casos el transporte y que ha complicado la vida de los vecinos y vecinas.

Entonces, primero voy a nombrar los expedientes de los cuales voy a derivar las observaciones para que queden incorporados, señor presidente, en la versión taquigráfica: Expediente 1130 del 2024, barrio Villa Devoto 1; Expediente 2007-P-2024; barrio Villa Devoto 2, ahí tenemos objeciones a las planchetas 5, 9, 10, 14 y 15, después las voy a mencionar todas juntas; Expediente 768-P-2023, barrio Villa del Parque, objeción a las planchetas 10,11, 15 y 16, después lo mencionaremos, pero tenemos objeciones que tienen que ver con la Ley 4367 y también con el Distrito del Vino, que tiene su propia ley; Expediente 1242-P-2023 del barrio Palermo, objeción a las planchetas 7 y 12; Expediente 1199-P-2023, barrio Chacarita, objeción a las planchetas 6 y 11; Expediente 2116, barrio Coghlan, objeción a las planchetas 2,3,5 y 6; Expediente 1857, barrio Constitución, objeción a las planchetas 17 y 18; Expediente 1813-P-2024, barrio Parque Chas, objeción a las planchetas 5,6,10 y 11; Expediente 2780, Centro Comercial Avellaneda, Barrio Flores Norte, objeción a las planchetas 15 y 16; Expediente 2555-P-2023, barrio de Floresta, APH 53, objeción a las planchetas 15 y 16. Hay un proyecto de la Defensoría del Pueblo para restringir usos; Expediente 1980-P-2023, hay un proyecto de Defensoría del Pueblo que, quizás se pueda agregar el número, pero que va en el mismo sentido del que estoy mencionando o es complementario; Expediente 1980-P-2023, barrio Colegiales, objeción a las planchetas 6 y 7. Esos, en principio, serían los que incorporaríamos.

Ahora les voy a pedir paciencia, no me odien, pero tengo que ir de a poco y no es mi especialidad. Así que vamos de a poquito y con paciencia.

En principio, quiero decir como criterio general que lo que han dicho los vecinos –y es el criterio que nosotros vamos a sostener– es que en estos barrios están colapsados. Ayer decíamos ayer que no significa congelar para toda la vida las alturas, sino que lo que se necesita es ponerles un freno, porque, si no, la construcción se vuelca esos lugares, no a otros de la ciudad y esos lugares colapsan. Por eso es que estamos pidiendo en muchos casos USAB 0 y ese es el fundamento: que ha tenido un crecimiento tan desmedido que es necesario ponerle un freno.

Entonces, como criterio general, hay algunas cuestiones que son generales que las venimos planteando: hacia el interior de estos polígonos, estamos pidiendo USAB 0; en las transiciones con las avenidas estamos pidiendo USAB 2; en las avenidas estamos planteando alturas, no hay problemas y hay también mucha más flexibilidad en los usos hacia el interior, y en los USAB 0, Mixtura de Usos con restricciones. Eso, en términos generales. Además, estamos planteando diferenciar también los corredores barriales de las avenidas y, ahí sí, plantear un USAB 2. Eso, como un esquema más general para entender

la lógica. Y la lógica es, en los lugares que han sido colapsados, pero que son residenciales y que están creciendo de golpe –porque ves no una torre, pero sí un edificio en el medio–: paremos, enfriemos y veamos. Creo que compartimos el criterio general pero, bueno, lo vemos.

Sé que hay una devolución que hizo Del Olmo en noviembre que tenía muchos más avances, que los que luego, finalmente, se presentaron. Entonces, en general, entre los proyectos que presentaron los vecinos y lo que hoy nos encontramos, está la propuesta de noviembre, que es mucho mejor que la que había.

Por otra parte, algunas cuestiones fueron recogidas y reconocemos que nos parecen correctas. Sin embargo, voy a decir cuáles son las que nos parece que siguen siendo reclamos de los vecinos que hay que atender.

- La diputada Neira exhibe un gráfico.

Sra. Neira.- Por ejemplo, con relación a Chacarita, este es el proyecto de los vecinos y el de abajo son las planchetas 6 y 11, pegadas. Este trabajo lo hizo CPAU y le vamos a agradecer, porque está muy bien hecho.

Sr. Secretario (García Resta).- Perdón, diputada, solo voy a hacer una aclaración.

No están tomados los mismos colores para las mismas unidades de sustentabilidad.

Sra. Neira.- Muy buena observación, porque no están con los mismos colores.

Sr. Secretario (García Resta).- Esta aclaración la hago para el resto.

Sra. Neira.- Está muy bien la observación, porque no son los mismos colores y me costó mucho entenderlo.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Las áreas se parecen bastante, pero el color cambia. Entonces, hago la aclaración de que el color es una unidad de sustentabilidad diferente en una y en otra.

Sra. Neira.- Lo que vamos a ver acá, en verde, era lo que se planteaba desde los vecinos como USAB 1 que, en realidad, es el USAB 0 del proyecto de ley.

Entonces, primero lo que se va a solicitar es que se respete el pedido del USAB 0.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En el proyecto del Ejecutivo se retira el expediente. Hago la aclaración porque no es el mismo USAB 0, pero no es el mismo USAB 1.

Sra. Neira.- Valoramos el hecho de que se haya planteado recuperar el pulmón de manzana. Esto es un reclamo de los vecinos y está valorado. Sin embargo, lo que estamos planteando es que sigue siendo importante enfriar las zonas de Chacarita, porque son muy calientes y realmente están colapsadas. Es por ello que solicitamos el USAB 0.

También planteamos que es algo que no se terminó de respetar y que tiene que ver con el pedido de transición, sobre todo, de alturas desde Juan B. Justo hasta el interior del

barrio. Se sostenía un área de densidad definida por el polígono entre Córdoba, Corrientes, Fitz Roy y Juan B. Justo. Ahí lo estuvimos anotando.

Esto sería el 1; el 2. Esto sería adyacente a Villa Ortúzar y eso estamos pidiendo. Esto quedó USAB 2 y estamos pidiendo USAB 0, que sería ese pedacito.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).-En este punto aprovecho para hacer una aclaración.

En muchas de las cuestiones que plantea la diputada Neira, como bien dijo, estamos de acuerdo con los criterios.

Acá hay un centro de trasbordo; creo que el concepto de las infraestructuras colapsadas –que después hay que definir qué es cuando están colapsadas y demás–, le cabe también a las subutilizadas.

En una visión de ciudad densa, en los lugares en los que debería ser denso y menos denso en los lugares donde no debería ser denso, también tiene cierta contradicción contar con un gran centro de trasbordo y una densidad muy baja.

¿Se entiende?

Sra. Neira.- Pero ese no es el que está pegado; es el que está más abajo.

Sra. Sandoval.- Acá en esta zona, es el derrame lo que te está mostrando. Acá tenemos el tren, tenemos el Metrobús y el subte. Esto forma como un centro de trasbordo. De hecho, el tren termina acá y acá pasa la transición de las personas.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).-Entonces, hay dos criterios que se encuentran y si la ciudad tuviese solamente un criterio a aplicar en cada una de las planchetas daría fácil. Sin embargo, esos criterios se encuentran con las infraestructuras – como dije antes– cuando faltan y cuando sobran. Ahí es donde registramos ese cambio, pero también la infraestructura instalada mueve muchísimas personas y lo ideal sería que ese lugar pueda recibirlas y contenerlas para que no tengan, en todo caso, que irse más lejos a recibir la densidad.

Sra. Neira.- Pero vos fijate que nosotros ahí, si mal no estoy viendo, también estábamos pidiendo USAB.

Ustedes están hablando de esto. Nosotros esto entendimos lo mismo y también pedimos USAB. Lo que estamos planteando es una transición y este pedacito, nada más.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).-Por eso, esa es la diferencia que hay que saldar y es interesante que sea a cuánto –que es un poco lo que dice Lilen que tiene que ver con el derrame– sería el impacto.

Es decir, ¿alcanza que el USAB esté enfrente de la estación o requiere que haya un área o una subcentralidad a partir de la infraestructura del transporte que sea más densa? Y ahí –insisto– es el borde que hay que correr y hay que encontrar.

Sra. Neira.- Sigámoslo conversando.

Por otro lado, hay cuestiones más generales que están planteadas para estos barrios y que no se restringe el englobamiento y los completamientos. Eso lo planteamos ayer. Se planteó que no rijan para las densidades bajas y agregamos dos.

No puede haber nunca en densidad baja, salvo –y eso ya está en el CUR– que haya un plan de detalle. La verdad que si todos los vecinos de una manzana dicen acá sí, está bien.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).-Un plan de detalle requiere un paso específico.

Sra. Neira.- Un paso específico que el 50 por ciento diga sí, sino cero; 1 y 2, no.

Después viene todo el tema mixtura. Lo que planteamos para esta zona es la mixtura 1 con restricciones. Creo que hay que analizar las restricciones y por qué lo planteamos. No porque no queramos una ciudad en donde haya mixtura de usos, sino porque son lugares en donde ya empieza a haber una cantidad de uso –y esto, en general, lo digo para todos los barrios– que, de alguna manera, empiezan a saturar. Lo estamos viendo en distintos barrios de diferente manera; por ejemplo, en Palermo te vas a encontrar con negocios, bares, etcétera.

Entonces, pongamos un freno o un tiempo porque tampoco tenemos la fórmula perfecta para la saturación. Sin embargo, en los barrios muy calientes restringir determinados usos es la mejor forma de frenar la saturación, ya que vienen muy afectados.

Por otro lado, y esto creo que lo dijo Mercedes, planteábamos que es importante sostener en el CUR la restricción horaria a las cuatro de la mañana. Es una discusión que se dio y ella dijo que le parecía bien. Creo que es importante porque sí tiene que ver con lo urbanístico y con un determinado uso como es el tema de los boliches que se liberen a las cuatro de la mañana. Me parece que es una mala señal.

No estamos de acuerdo con esto de permitir la capacidad constructiva adicional en las avenidas Córdoba, Juan B. Justo y Corrientes.

Esto tiene que ver con lo mismo que decía ayer la diputada Bielli, porque la verdad es que estamos tratando de enfriar la zona. En realidad, si bien escuché los argumentos de ustedes, una cosa es decir que tiramos las alturas en las avenidas y otra es que volcamos la capacidad constructiva adicional.

En las ciudades del mundo se dice, por ejemplo, en qué lugar se harán las torres o en qué lugar se va a volcar la altura. Esa es la discusión que nos debemos dar. Acá no me parece.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).-Hago una aclaración.

De todas las cosas que discutimos en estos días, cuando se planteó también la nueva morfología de la capacidad constructiva adicional, me parece que es un multifactor. Entonces, hay que analizarlo en conjunto.

Hoy es un día en el que –y lo hablábamos antes– no vamos a definir las planchetas acá, ni es posible, pero vamos tomando los temas y los vamos procesando.

Sra. Neira.- Con relación al barrio de Coghlan, las planchetas 2, 3, 5 y 6.

Me quiero referir al polígono definido por Roque Pérez, Núñez, Manuela Pedraza y Rómulo Naón. Se trata del triángulo conformado por las calles que mencioné, que son las más críticas, y no las avenidas. En ese sector nosotros pedíamos USAB 1.

Sr. Secretario (García Resta).- ¿Lo que está en amarillo es USAB 1?

Sra. Neira.- Era USAB 1 y ahora es USAB 0.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- El amarillo es USAB 0, el más claro es USAB 1 y el resto es USAB 2.

Sra. Neira.- En este sector, básicamente, no hay transición. Directamente pusieron USAB 2 adentro. El criterio que usamos nosotros es ver el USAB 2 y determinar el USAB 0.

En este caso, vemos que acá quedó muy poquito USAB 0. Los vecinos siguen pidiendo que se amplíe el sector de USAB 0.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Quiero hacer una aclaración porque me parece importante.

EL USAB 0 es el USAB 1 de este documento. Es el mismo. El USAB 1 de esta planilla es LFI. El USAB 0, acá es LIB. En capacidad constructiva y densidad, el cuadro da exactamente igual. Es un tema morfológico en este momento. ¿Se entiende por qué?

Sra. Neira.- Sí, pero nosotros siempre planteamos la discusión de los pulmones de manzana.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No estoy diciendo eso. Digo que hoy, la propuesta vecinal y la propuesta del CUR actual, tienen la misma densidad.

Sra. Neira.- Está bien. La cuestión es que los vecinos planteaban un USAB 1 y la discusión de la LFI, porque no existía el USAB 0.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Tendríamos que chequear este cuadrante. Sin embargo, esta propuesta amplía el pulmón de manzana. Esta otra propuesta, no. La densidad es la misma.

Si me preguntás a mí, por el concepto que proponían los vecinos y no por la plancheta y los colores, esto atiende a lo que dijo la diputada Fierro: amplía el pulmón de manzana. El otro, va a LIB, que significa un pulmón de manzana más chico.

Sra. Neira.- Esto es USAB 0. Los vecinos pedían Línea de Frente Interno.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Lo comparamos. Yo me refiero a lo que dice el proyecto de ley, pero podemos hacer el trabajo de comparación.

Sra. Neira.- Más allá de eso, acá tenés USAB 0. Esto otro es USAB 1 y esto otro, USAB 2. El planteo es mucho más general que USAB 0.

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

A esta avenida llegás con USAB 2, como dijiste en el listado general. Por eso, parte de USAB 2 sin escalonamiento, como decía la diputada, y en este escalona a todas las unidades de sustentabilidad.

Sra. Neira.- Si a eso le sumás englobamiento, completamiento y demás...

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

A mí me parece importante aclarar que el criterio es muy parecido. Eso es lo que hay que ajustar. Por eso, nosotros queremos procesar bien la diferencia en densidad, en pisada y demás; no solamente en los colores de las planchetas.

Sra. Neira.- Hemos empezado la reunión reconociendo que se ha tomado en cuenta una parte de lo que se planteó. Sin embargo, creemos que, si no se corrigen algunas cosas, el impacto que va a tener no será suficiente.

Continúo por Villa Devoto, parcelas 5, 9, 10, 14 y 15.

Ojo, acá los colores en la plancheta cambiaron. El rojo es USAB 0.

Sr. Secretario (García Resta).- Te digo por qué, porque el planteo tiene algo adicional a las unidades de Sustentabilidad, la ampliación de la APH.

Si bien tomamos las áreas de amortiguación del barrio, teniendo en cuenta también que toca un borde de la General Paz...

Sra. Neira.- Mostrémoslo. Esto que ven acá sería la APH.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Actualmente, es la APH.

Sra. Neira.- Es exactamente el mismo.

Sr. Secretario (García Resta).- Nosotros rodeamos la APH de USAB 0 y luego transicionamos. Registramos que hay otra infraestructura –la Avenida General Paz–, que requiere darle esa amortiguación y registrar esa infraestructura. Es como en el caso anterior del centro de trasbordo.

Sra. Neira.- Nosotros también lo hacemos: esta es la General Paz y aquí amortiguamos con USAB 2. El criterio es el mismo, salvo que en lugar de USAB 0, utilizamos USAB 2. El criterio es más amplio.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Ustedes amplían la APH. Para nosotros, con el USAB 0 sería suficiente, dado que no necesariamente hay concentración de inmuebles patrimoniales.

Sra. Neira.- En este sector hay un tema más complicado, el de la Avenida Lastra, que es atravesada por Beiró. La atraviesa la USAM y nosotros la queríamos amortiguar. Es una calle muy chiquita que tiene empedrado.

Sra. Sandoval.- El proyecto de los vecinos pide subir la altura, porque es una avenida ancha. Nosotros la mantuvimos baja por el tema del empedrado.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En este caso, nosotros fuimos más conservadores.

Sra. Sandoval.- Respecto de esta plancheta, quería decir que esta propuesta baja la altura de avenidas importantes, como Beiró. La propuesta de los vecinos, no. Es así porque entendemos que esto genera una mejor amortiguación hacia el barrio.

Sra. Neira.- Me corrijo, la que generaba problemas era Navarro. Era al revés. Restringsen en altura a Lastra y no a Navarro, que tiene problemas.

Si quieren déjenla, pero no importa. Navarro tiene problema. Era para compensar. Ahí está la calle Varela, que es la paralela a Beiró, y después entra la calle Navarro...

Sra. Sandoval.- Navarro está como USAM. Actualmente, es USAM y la mantenemos.

Sra. Neira.- Esto es Devoto 1. Acá tenemos la cárcel. ¿Qué vamos a hacer? Los vecinos pedían UP y acá quedó como...

Sra. Sandoval.- En cuanto a la cárcel, no es dominio nuestro.

Sra. Neira.- Igual a los otros bienes privados o a los nacionales se les da zonificación. Se le podría dar UP, ¿por qué no?

Sra. Sandoval.- La cárcel actualmente es equipamiento y, hasta que no se revea, no lo podemos modificar.

Sra. Neira.- Este es un criterio. En este caso, pasa lo mismo que con Colegiales así que está bueno que lo discutamos ahora. Es exactamente lo mismo. La verdad es que la ciudad decide cuál es la norma para cada territorio independientemente de que sea privado o de la Nación. No importa de quién es el dominio. Cuando se decide poner una norma a una parcela, no es porque definiste si es de la Nación, de la ciudad o de un privado; por lo tanto, a lo que es de la Nación también le podemos dar normas. Por esa razón, a Colegiales le podemos poner UP y también a la cárcel de Devoto.

Sra. Sandoval.- Perfecto.

Sra. Neira.- Después discutimos si lo hacemos o no. Pero acordar que se puede ya es un montón. Todos estos días estuvieron diciendo que no se puede, pero yo digo que se puede porque hace muchos años le puse UP al parque de la estación cuando todavía era de la Nación. Entonces, no me digan que no se puede.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Este es un caso en el que se dictó una norma y no se hizo parque. Se hizo la norma y después se hizo parque.

Sra. Neira.- Igual sigue siendo de la Nación.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Por eso digo que la normativa no hace a la infraestructura. Entonces, la cárcel sigue siendo un equipamiento que tiene ese uso aunque le pongamos UP.

Sra. Neira.- Pero empezás a decir “en la planificación de la ciudad a esto lo miramos...”.

Villa del Parque. Se elimina la transición entre la Avenida Beiró y el interior del barrio.

- La diputada Neira exhibe un gráfico.

Sra. Neira.- Esta es Beiró y volvemos a Varela, que es la calle paralela. En este caso, se planteaba una transición entre Beiró y el interior del barrio. Lo que no está contemplado acá es esa transición...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En este caso, cabe lo que hablábamos de Villa Ortúzar. Los dibujos son bastante similares, sobre todo, los colores donde están todos los pasajes concentrados: el violeta está arriba y el amarillo, abajo, que es USAB 0. En el caso del verde, no llego a ver pero debe ser USAB 1.

Sra. Neira.- Sí. El gris claro es el USAB 0 de ahora.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En altura. El gris claro es USAB 1, o sea, se parecen bastante. La diferencia en la transición, para nosotros –y es el mismo caso que el de Villa Ortúzar–, tiene que ver con las vías del tren.

En cuanto a la infraestructura de transporte metropolitano, en general, la ciudad registra que ahí hay una posibilidad de mayor densidad en la zona del Metrobús San Martín y el tren, que están ahí.

Sra. Neira.- Lo mismo pasa con la estación Villa del Parque. El problema que vemos, en primer lugar, es que existe la Ley 4367, un antecedente del CUR, que justamente planteaba que se redujera la densidad. Después, en el CUR se fue para adelante.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- El comentario que hago, independientemente de las leyes presentes, es que intentamos concentrar la densidad en los lugares donde está la infraestructura.

Sra. Neira.- Lo que pasa es que hay lugares, por ejemplo, la estación de Villa del Parque –que yo fui a recorrer con los vecinos–, que no da para más. Está bien que es un lugar que creció, pero no puede seguir creciendo a este ritmo porque no resisten los servicios. En toda esa zona los cortes de luz son impresionantes; también hay problemas con el agua. Entonces, paremos un poco.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Hay otro criterio que creo que en algún caso excede a esta mesa, que es el siguiente: si es que la planificación sigue a la

desinversión en los servicios o es al revés; si la planificación urbana tiene que seguir a que las empresas de servicios no invierten o al revés. Nosotros creemos que donde hay transporte público instalado de infraestructura puede ser un lugar que requiera mayor densidad y, entonces, ahí es donde hay que invertir en dotarlo de servicios. De lo contrario, es resignar la planificación urbana a las posibilidades y las desinversiones de las empresas que deberían garantizarles los servicios a los ciudadanos.

No es que estoy diciendo “no” a la transición porque, si no, estaríamos discutiendo por media cuadra. Pero es un criterio. Nosotros creemos que la planificación urbana tiene que estar por delante y se deben exigir los servicios que les corresponden a las personas. Hay algunas cosas que me llaman la atención: por ejemplo, alguien dice que no tiene presión de agua, pero debería tener un tanque de reserva que le garantice eso. Quiere decir que está conectado directamente a la red. No sé.

Sra. Neira.- Pero hay zonas que tienen problemas con la luz y es alevoso.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Por eso digo que, si vamos a tener una ciudad que vaya para atrás...

Sra. Neira.- Es una discusión más amplia. Cuando hablamos de tener infraestructura, también nos referimos a tener un diagnóstico sobre si hay un lugar donde las empresas pueden garantizar servicios públicos a los ciudadanos. Pero si se les permite construir, construyen y después no tienen luz.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No sé si vos tenés el estudio que garantiza que la transición va a tener eso. Lo que digo es que nosotros aspiramos a que la infraestructura instalada...

Sra. Neira.- Igual yo hablaba de la estación.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No estoy criticando el otro criterio. Estoy diciendo que el nuestro es que esos lugares podrían recibir densidad.

Sra. Neira.- Dos cosas más. Una de ellas es el exceso de altura sobre Cuenca y Nogoyá. Nosotros entendemos que debe ser USAB 2. Me refiero a Cuenca y Nogoyá, no al cruce. En el caso de Nogoyá, debería tener USAB 2 porque son corredores barriales.

- La señora Sandoval exhibe un gráfico.

Sra. Sandoval.- Esto es Cuenca y esto, Nogoyá...

Sra. Neira.- No estoy hablando del cruce, sino de los corredores barriales que, para nosotros, deberían ser USAB 2.

Sra. Sandoval.- En el diseño del Código Urbanístico ya existía la intención de priorizar estos corredores y generarlos como corredores comerciales de la zona. De hecho, es donde tienen la mayor mixtura de usos y hacen amortiguación a la estación de tren. En el

proyecto, nosotros reconocemos que puede ser de menor escala. Si quieren, puedo mostrar la transición entre una plancheta y la otra. Acá tenemos la plancheta original.

La propuesta mantiene una zonificación, o sea, baja a USAM y busca cierta densidad sobre estos corredores, que son los que de alguna manera atraviesan la estación de tren, este centro comercial y esta subcentralidad que se quiere generar en el barrio. Y los contrafrentes son los que bajan a USAB 2 para hacer de amortiguación hacia los USAB 0 y toda esta zona de pasajes que aparece por acá. A su vez, todo el entorno de la plaza, que lo tenías como USAA, baja a USAB 2, menos el frente de Cuenca que queda como USAM. Hay un reconocimiento de que la zona tenía una densidad demasiado elevada, pero dentro de lo que es el plan de la ciudad de cómo concentrar la densificación se mantiene en este sector, por estas dos infraestructuras que les comentábamos antes.

Sra. Neira.- Nosotros entendemos, vuelvo a decirlo, por cómo está hoy colapsada toda la zona de la estación y por el crecimiento de Cuenca y Nogoyá, que estaría muy bien que esos fueran tomados como corredores barriales como USAB 2; pero sí reconozco que hubo un criterio, pero me parece que habría que bajarlo a USAB 2.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Vamos a tratar de compatibilizar los colores para que sea más fácil. La elección de que el verde sea gris y el gris sea verde es poco feliz. Me refiero a la plancheta del Consejo; lo verde es gris y lo gris es verde.

Sra. Neira.- Las cuestiones del Consejo las resuelven ustedes; yo soy abogada...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Lo digo para compatibilizar los colores, porque confunden.

Sra. Neira.- Seguimos con Parque Chas; planchetas 5, 6, 10 y 11. Acá traje algo que el otro día mostré en el teléfono. Por un lado, tenemos USAB 0 y, por otro, USAB 1. Nosotros planteamos pasar a USAB 0 u seguimos sosteniendo eso.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En particular, Parque Chas es una "U", con lo cual queda igual en ambos casos, por lo que veo.

Sra. Neira.- Se mantiene la densidad sobre Chorroarín y Combatientes de Malvinas. Ahí, sobre Combatientes de Malvinas y Chorroarín, los vecinos pedían USAB 2. Insisto con USAB 2 sobre Combatientes de Malvinas y Chorroarín.

Tenemos el tema de los englobamientos y, sobre todo, de los completamientos; esto lo mostré el otro día en el teléfono, pero por ejemplo, en Parque Chas es fácil entender por qué nos oponemos al tema de los completamientos en USAB 2. Si ves las alturas, ¿lo naranja es lo que ya hay en USAM?

Sr. Secretario (García Resta).- Preexistencias de CP 1 USAM.

Sra. Neira.- Entonces, si vos permitieras que completaras ahí, tendrías un avance monumental de la construcción.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Más que las planchetas, son preexistencias; es lo que hablamos ayer y anteayer.

Sra. Neira.- Sí, son preexistencias, pero si a esto le sumás los permisos y le sumás completamientos, todo lo que hacemos no tiene sentido, porque básicamente ya está todo.

Seguimos con Palermo. Acá el verde es USAB 1; lo amarillo es la amortiguación en USAB 2 y lo que ustedes plantean de USAB 0, ¿es este solo?

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

Sra. Neira.- ¿Todo el resto lo plantean USAB 2?

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No, USAB 1 es el gris claro.

Sra. Neira.- Entonces, es USAB 1 y todo el resto USAB 2.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En Palermo.

Sra. Neira.- Nosotros no aspiramos a que Palermo tenga que seguir siendo un barrio de casas bajas; lo que estamos planteando es que Palermo está estallado. Los vecinos hicieron un informe sobre cómo crecieron los usos en Palermo. En Palermo conviven con un crecimiento desmedido de usos y crece en altura, o sea, llega un momento en que algo tenés que enfriar; entonces, enfriemos usos, enfriemos alturas, por lo menos, en la zona más caliente para parar un poco esto.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Más que enfriar o no, es a qué temperatura, si lo apagas o si lo vas bajando, porque eso es lo que finalmente estamos discutiendo. El código es prospectivo; yo no creo que el código tenga que servir para detener las cosas que pasaron.

Creo que el código –al ser prospectivo– tiene que reencausar para que las cosas pasen bien. Esta es una opinión personal, que es con el criterio que nosotros hemos trabajado, por eso se acerca bastante. Nunca uso la palabra congelamiento, porque nunca se pretendió frenar. Palermo viene teniendo un desarrollo desde el 2000 muy importante. Creo que eso hay que reencausarlo y eso lo registra la propuesta hacia la consolidación, que es lo que plantea el espíritu del Código; no es que pretende frenarlo, porque frenarlo sería que mantenga la disrupción que hoy mantiene.

Sra. Neira.- Yo digo congelar la norma, porque parto de la base de que ya hay un crecimiento que es inercial y que se va a dar desde el momento en que vemos acá, en esta misma mesa, los permisos que deben haber en este momento; y seguramente, hay crecimiento para rato. Entonces hay un crecimiento que ya está en marcha. Cuando decimos congelar no es decir que va a quedar todo igual; no, porque hay un montón de permisos que durante un montón de tiempo van a estar y después revisaremos.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- A eso voy. Congelar sería que lo que está en curso suceda y a partir de ahí quede USAB 0. Por ende, lo que va a quedar, el

resultado final va a ser algo a lo que no aspira ni el Código de 2018 ni este, que es el completamiento de tejido. Nosotros lo que planteamos es que se complete el tejido en un tono más bajo del que se hubiese consolidado, porque congelar va a dejar disrupción.

Sra. Neira.- Pero, por ejemplo, acá estás planteando USAB 1, que ya es multifamiliar; y USAB 2, donde estás planteando un crecimiento...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- El FI 1460, que en muchos casos la altura del CPU o de los R2B1 en Palermo, lo permitía. Creemos que es superador lo que estamos proponiendo. Esto lo congelaría, pero vamos a usar otra palabra, lo frenaría. Nosotros queremos mitigarlo, reencausarlo y que siga pasando mejor, porque si lo frenamos es una foto entre lo que pasaba y lo que pasó.

Sra. Neira.- Nosotros creemos que en todo este perímetro conviven los usos que hoy ya están –y que no van a dejar de estar–, y por más que restrinjamos usos que nosotros sostenemos que hay que restringir, no hay manera. Basta caminar por Palermo para entender que la gente que quedó viviendo ahí, o vende, o no tiene chance de vivir. No me parece plantear la convivencia de USAB 2 con este nivel de intensidad de usos y con este nivel de intensidad que tiene este perímetro; y no estamos hablando de toda la comuna.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Hago esta moción.

Sra. Neira.- Lo dejo planteado.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- El USAB 2 va a permitir mayor residencialidad, o sea, le va a competir a la idea del solo comercio que genera eso que vos planteás. ¿Se entiende?

Sra. Neira.- No, hacen el edificio y abajo hacen el local.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Es lo que la ciudad desea: una planta baja activa con determinados usos.

Sra. Neira.- Estoy de acuerdo con eso. Yo hablaba de los que hacen muchos negocios y donde hay mucha construcción. Lo que digo es que hay mucha gente que vive en esa cuadra, debajo de todos los edificios, en donde hay gastronómicos y comercios. Y no pueden vivir de esa manera. Entonces, como decía un general, que algunos seguimos, todo tiene que ser armoniosamente y en su medida.

Sr. Secretario (García Resta).- Lo que ocurre es que ambos buscamos eso pero con diferentes criterios. Por eso, propongo compatibilizar los criterios. Tal vez la zona no son cuatro, no son ocho...

Sra. Neira.- Claro, de construcción, no.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- O tiene tres colores, en vez de dos.

Sra. Neira.- Claro. Con este parque pasa lo mismo, pero no voy a insistir ahora; lo veremos después en detalle.

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

- Varios participantes hablan a la vez.

Sra. Neira.- También estábamos hablando de la transición de Scalabrini. Eso también lo dejamos planteado.

Sra. Sandoval.- Lo del túnel era USAM y ahora es USAB 2.

Sra. Neira.- Lo que ocurre es que como ustedes hicieron todo USAB 2, en realidad, quedó como transición y, al mismo tiempo, es la zona que le dieron a todo. En realidad, está bien que sea USAB 2, pero lo que debería pasar es que hacia el interior sea más bajo. ¿Se entiende?

Y ahora vienen los otros problemas más, como el caso de Flores Norte. *(Risas)*

- Varios participantes hablan a la vez.

Sra. Neira.- Flores Norte es otro problema. ¿Cuál es el problema que tenemos en Flores Norte? En primer lugar, no tuvimos ninguna devolución al respecto. No sé si ustedes llegaron a ver el proyecto. Está el expediente de la Defensoría del Pueblo, número 2555-P-2023; y el de los vecinos, que es el Expediente 2780-P-2023.

El Expediente 2780-P-2023 contiene un proyecto para el sector de Avellaneda. Puntualmente, hay un planteo para el CUR pero, en realidad, el proyecto es más amplio.

¿Qué ocurre con este polígono? Yo lo recorrí todo, al igual que Ale; fuimos juntos. Se trata de edificios que, desde la planta baja hasta arriba, funcionan como depósito; todo depósito. Eso hoy es un peligro porque, si llega a haber un incendio, se incendia una manzana entera. Es todo depósito textil; terrible.

¿Entonces, qué es lo que planteábamos? En realidad, estábamos planteando USAB 1, que sería un USAB 0, pero que no tiene tanto que ver con la altura porque, en realidad, el problema no es la altura. El problema es que hacen los depósitos hasta arriba de todo.

- Varios participantes hablan a la vez.

Sra. Neira.- Pero si realmente seguís permitiendo construir edificios, ya sabés que los edificios, tarde o temprano, los van a ocupar con depósitos textiles, porque se convirtió en una zona que es para eso.

- Varios participantes hablan a la vez.

Sra. Neira.- También, pero esto es mucho más grave. De hecho, creo que los depósitos prácticamente deberían estar prohibidos en los edificios. Porque una cosa es que tengas un

depósito en un local; ahí tenés tu local y tu depósito. Pero otra cosa es que se transformen edificios enteros en depósitos.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- O sea, ¿no es un tema de usos?

Sra. Neira.- Es un tema de usos, pero como no podés controlar los usos, si dejás seguir construyendo en altura, lo que hacen son megadepósitos. Es decir, no estás dejando construir edificios para vivienda, sino que estás dejando construir edificios para depósitos textiles. Porque esa zona ya se transformó en eso. Si querés, la recorremos juntos. Ale, vos lo viste, al igual que yo.

Sr. Grillo.- Quiero agregar algo. Esto lo vimos en primera persona. Hay algo que complica también a la seguridad, que es el ingreso de vehículos de gran porte. Los propios vecinos nos contaron que hasta había accidentes de tránsito por el ingreso de vehículos de gran porte en calles internas; y, en algunos casos, en calles empedradas. Por eso recién decía graciosamente –aunque para la gente de ahí no lo es– que se trata de la “Franja de Gaza”, porque la gente está desesperada. Por esa razón, para nosotros es muy importante poder “meter la cuchara” ahí.

Sr. Secretario (García Resta).- Las planchetas se parecen bastante.

Sra. Neira.- ¡No!

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Obviamente, me refiero al recorte, no a las alturas. Ya me perdí qué es el amarillo, qué es el naranja... Todo eso ya lo perdí.

Sra. Neira.- Esto es USAB 0...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Pero ves que el naranja y el amarillo, o el rojo y el amarillo se parecen. Después, creo que aquí es donde aplica esto que venimos conversando respecto a la saturación. Nosotros hemos abierto esa propuesta respecto de cómo mitigar. No sé si el antídoto al uso es la constructividad. Creo que estamos mezclando dos partes. Tal vez, el antídoto a la sustitución de ese uso pueda ser la tipología; que lo que se pueda construir ahí no admita la posibilidad de que sirva para un depósito.

Sra. Neira.- Es que lo otro que estamos pidiendo nosotros es que en ese polígono se prohíban los depósitos. Después, tendremos la tarea de plantear un plan de reconversión.

- Varios participantes hablan a la vez.

Sra. Neira.- Entonces, llamen urgente...

- Varios participantes hablan a la vez.

Sra. Neira.- Bueno, entonces es lo que decís vos. Si la ciudad no puede controlar...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Pero es que no es eso; es si lo vamos a hacer acá.

Sra. Neira.- Si seguimos construyendo en altura en una zona donde se construyen mega depósitos para arriba y les seguimos permitiendo construir en altura desde la planificación urbana, no estamos planificando que ahí se construyan viviendas; estamos planificando que se construyan depósitos en altura. Ese es el argumento, digamos.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Yo entiendo.

Sra. Neira.- Vas a una manzana, y hay depósito, depósito, depósito. Todo depósito, salvo tres casas en donde los vecinos están agarrados de los pelos, porque ya no pueden más. Entonces, decís: “A ver, le doy permiso para que construyan en altura”. No es que le van a comprar la propiedad a la señora que no da más, para hacer un edificio para que vivan familias y los nenes puedan a ir al colegio; eso no va a pasar porque tienen depósitos a los dos lados. ¡Nadie se va a mudar ahí! Entonces, prohibamos la altura en ese lugar por un tiempo. Hagamos un plan de reconversión, lo charlamos dentro de un par de años y volvemos a la altura.

- Varios participantes hablan a la vez.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No es que nosotros defendemos la altura en ese lugar. Nosotros queremos que...

Sra. Neira.- Vamos con USAB 0, entonces.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Es que no sé si va a resolver el problema. Lo que queremos es resolver un problema.

- Varios participantes hablan a la vez.

Sra. Neira.- Bueno, pensémoslo, busquemos la forma. Pero me encantaría, te juro, que vayan y recorran el lugar.

Sra. Sandoval.- Lo conocemos.

Sra. Neira.- ¿Lo conocen? De verdad, te asusta y un día va a haber un...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Es un área de la ciudad que ha tomado un uso en particular. El sesgo y la dinámica del área están determinados por ese uso.

Sra. Neira.- Está bien. Yo no digo que no tenga que haber depósitos textiles en algún lado, pero me parece que en algún momento tendremos que trabajar esos usos. Porque también son usos que hay que...

Sra. Méndez.- Como en Once...

Sra. Neira.- Sí, pero en Once es distinto.

- Varios participantes hablan a la vez.

Sra. Neira.- Históricamente, Once tiene una dinámica. El que vive ahí, convive con el negocio.

Sr. Grillo.- Acá se les transformó el barrio.

Sra. Neira.- En este caso, la gente que se compró una casa y quiere vivir en una casa o en un departamento o en un edificio –no importa, en cualquier vivienda–, de golpe se encontró en un lugar en donde todos son depósitos. De noche, todos apagan la luz, se van y se quedan solos ahí, en medio de las telas.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Claudia, estamos de acuerdo en el diagnóstico. Trabajemos la solución.

Sr. Grillo.- Una cosita más que me parece importante, aprovechando que están ustedes. La gente de Flores Norte hizo una presentación, una propuesta de modificación de su propio barrio. Y ellos, a diferencia del resto, manifiestan no haber recibido una devolución. En los días pasados, han venido vecinos del Barrio de Flores Norte y, creo que con justa razón, manifestaron su enojo. Creo que deberían tener una devolución por parte del Estado.

No sé si aplica también, pero ahí cerquita está la Plaza de los Periodistas. Si mal no recuerdo, en Neuquén y Nazca o en Franklin y Nazca. Esa plaza todavía no está adscripta como UP. Quizás aplica también para lo que decían antes, tanto Cele Fierro como el resto de los que habló, acerca de la incorporación en el listado de las UP.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- ¿Es una plaza, pero no es UP?

Sr. Grillo.- Sí.

Sé que debe tener unos 25 años, es una plaza joven, y es por eso que intuyo que todavía no está catalogada.

Sra. Neira.- Constitución.

Se trata de las planchetas 17 y 18, pero como casi todo tiene que ver con la 18, pasamos a esa plancheta.

Desde Constitución también piden una reunión con la Secretaría. Ya los han escuchado acá, día tras día. Nosotros acompañamos el proyecto que hicieron los vecinos por el que piden un área de desarrollo prioritario. Dentro del área de desarrollo prioritario se plantean algunas herramientas para motorizar el desarrollo del barrio en el entendimiento de que la emergencia que claramente tiene el barrio es multicausal, pero una de las cuestiones es urbanística. Y dentro de la discusión del CUR creo que deberíamos avanzar en el área de desarrollo prioritario. Eso sería importante. Para nosotros es una zona donde,

al contrario de otras, se podría plantear un crecimiento en materia constructiva. Se podría plantear algún plan de rehabilitación de fachadas y de inmuebles antiguos. Muchos, incluso, están hasta cerrados. Y ha habido algunas conversaciones con ingenieros y con arquitectos que han estado en algunas charlas públicas, es decir, han estado interesados en el tema.

Creo que es un lugar que tiene muchísimo para crecer, obviamente, con los vecinos adentro, para que no haya ningún proceso de gentrificación. Los vecinos tienen que estar incluidos. Nosotros planteamos un poco la idea del Bronx: “Quédate y mejóralo”.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).-¿Podría hacer un comentario? Constitución me sirve para hablar de la diferencia en la propuesta de planchetas entre la zona sur y la norte. Todos los barrios que vimos son de zona norte y la problemática es mitigar, bajar y congelar. En la zona sur esa no es la problemática. Nuestra propuesta es muy concreta en zona sur: que sean zonas emisoras y también patrimoniales. Es un barrio al que le caería perfecto el Título 10 respecto de los instrumentos de emisión de capacidad constructiva porque tiene mucho inmueble patrimonial y mucho galpón predispuesto a sustituirse. Entonces, me parece una herramienta muy concreta. Nuestro proyecto de ley de la zona sur abarca todo.

Sra. Neira.- Sí. Cuando ustedes plantean zona emisora, ponen la calle Lima, donde está Artear y COTO. O sea, ponen zona emisora donde ya está el desarrollo.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Ayer escuché eso y por este motivo quiero hacer una aclaración. Nosotros ponemos como emisora a toda la zona sur. Luego ponemos como prioritaria determinada área. Esa área determinada es modificable, pero hoy la ley le permite...

- La diputada Michielotto habla fuera de micrófono y sus palabras no se perciben con claridad.

Sra. Neira.- Nunca vi una persona tan perseverante como la diputada Michielotto.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Es el tipo de diputada que deseamos los vecinos de la ciudad. *(Risas)*

Hay una propuesta para que la zona sur tenga incentivos para ser desarrollada. Por eso hablamos de los patrimoniales y de los edificios no consolidados que no generan ninguna externalidad positiva para el barrio.

Nosotros propusimos un área emisora para empezar por La Boca. Entiendo que la ley contempla todo el sur y que es posible modificar ese cuadrante en otro lugar.

Sra. Neira.- Para nosotros es importante –no vemos mal que sea emisora; lo hemos planteado como un instrumento que podamos llegar a mejorar o a repensar–, pero vemos que si esto no se constituye como un área de desarrollo prioritario no permite tener... Además, te lo dice cualquier persona que va a desarrollar: si no hay una lógica donde el Estado va a ir prioritariamente a generar ahí las infraestructuras, a mejorar el espacio público o a poner las herramientas que son necesarias, no van a ir por más que pongas

“zona emisora” o lo que sea. Por eso proponemos área de desarrollo prioritario y les pido que miren el proyecto.

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

¿No hay plancheta CPAU o alguna propuesta en esta zona?

Sra. Sandoval.- No piden eso porque, de hecho, como tienen tanto capital patrimonial, la altura está pensada en función de lo que tienen construido.

Sra. Neira.- Sería un área de desarrollo prioritario y el proyecto pide algunas otras herramientas que tienen que ver con una unidad...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Una pregunta. El área de desarrollo prioritario, ¿es una nomenclatura o tiene una propuesta de instrumento para el desarrollo?

Sra. Neira.- No, es un área de desarrollo prioritario.

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

Sra. Sandoval.- ¿La que existe en La Boca?

Sra. Neira.- Exactamente. Es el modelo que existe en La Boca: un área de desarrollo prioritario.

- Varios diputados hablan a la vez.

Sra. Neira.- Una unidad de gestión.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- No es algo excluyente. La sola nomenclatura no va a alcanzar. Como dijo la diputada Neira, el problema es multicausal.

El instrumento concreto que estamos planteando es que sea área emisora y patrimonial, también. Me parece que puede ser un complemento.

Sra. Neira.- Nosotros decíamos emisora y receptora al mismo tiempo.

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

Sra. Neira.- Pero el instrumento, así como está, no nos cierra.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Eso lo hablamos ayer.

Sra. Neira.- Quiero que quede bien en claro: un supuesto instrumento que fuera diferente...

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- En un remoto caso; pero también quiero decir respecto de la zona emisora y receptora que sería algo deseado que fuese

receptora, porque en todo caso promovería que alguien quisiera enviar algo ahí. Entonces, sería muy bueno. Incluso, con el modelo de microcentro, donde el premio en algunos casos se les daría quienes no hagan. La diferencia del microcentro es que en vez de premiarte por hacer –que es lo que pretende la herramienta– te premien por no hacer, y eso se vuelve espacio público. Entonces, podríamos ponerlo para algunos casos de determinadas parcelas.

Sra. Neira.- Aclaro que hay un proyecto para recuperar una zona concreta.

Por otra parte, respecto de Colegiales nosotros no tenemos un proyecto de ley que hayamos acompañado, pero los vecinos han presentado uno y lo queremos tomar. Sabemos que piden USAB 0 sin completamientos en esta zona.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- ¿Eso es CUR o una propuesta?

Sra. Neira.- Es la plancheta suya y esta es la propuesta de un grupo de vecinos que presentaron un proyecto de ley que en ese momento no lo levantamos como legisladores porque la verdad es que no habíamos tenido un intercambio con ellos. Ellos, en realidad, lo plantean con los criterios del Código de Planeamiento, pero nos parece absolutamente relevante para tenerlo en cuenta. Básicamente, esta zona es USAB 0.

Sr. Secretario de Desarrollo Urbano (García Resta).- Hoy, en la propuesta, es USAB1, con un área de amortiguación USAB2. Lo vigente es todo USAB2, la propuesta es USAB1 –con USAB2 alrededor– y la tercera propuesta es USAB 0 sin amortiguación.

Sra. Neira.- Eso lo plantearon los vecinos y yo también lo dejo planteado.

Sra. Sandoval.- En esta plancheta en particular hemos trabajado mucho con los vecinos. En esta zona tenemos el tren, al igual que cuando hablábamos de Villa del Parque o Villa Ortúzar. También tenemos el Subte y el Metrobus en Cabildo, muy cerca de allí. Por eso es que se priorizó mantener cierto tipo de densificación. Pero sí hubo una respuesta a lo que ellos planteaban, que fue bajar todo el frente de Cramer –esto que teníamos USAA– y un USAM en contrafrente bajarlo todo a un USAB2, porque registramos que esta calle es muy angosta como para recibir tanta densificación. A su vez, El Cano también se trabajó y se bajó; y el contrafrente de Álvarez Thomas.

Ellos, con el CPU, de acuerdo con el 3 por ciento de lo que se podía subir, llegaban a 11,60 metros. Ahora, manteniéndolos en USAB1 y USAB2, estaríamos llegando a 12 metros. O sea, no hay una diferencia abismal entre lo que tienen y lo que quieren. Gran parte de la discusión que tuvimos era bajar más allá de lo que figuraba en el CPU como para frenar todo tipo de construcción.

La verdad es que seguimos manteniendo el objetivo final. Hay un montón de infraestructura en esta zona y, si en algún lado tenemos que buscar cierto desarrollo, esta propuesta no está tan mal. La verdad es que está muy cerca de lo que ellos planteaban. Tiene cierta lógica por todo lo que ya tienen plasmado. Más allá de eso, después está el reclamo sobre los playones y esos terrenos, que va a lo mismo, pero es otra discusión.

En este sentido, se trabajó muchísimo con ellos y esta fue la mejor propuesta a la que pudimos llegar.

Sra. Neira.- Les pedimos que lo sigan viendo, porque es importante para nosotros que la parcela 3 sea UP. En eso insistimos.

Finalmente, nos queda Almagro-Boedo, donde los vecinos están trabajando en una propuesta. Creo que se juntaron con ustedes, ¿no?

Sra. Sandoval.- Sí, durante el proceso del año pasado.

Sra. Neira.- No llegaron a presentar proyectos.

Sra. Sandoval.- Sí, pero recibimos a los vecinos.

Sra. Neira.- Acá estuvimos marcando, de alguna manera, lo que pasa en Almagro-Boedo, que conozco bien, porque es mi barrio. Lo que aquí sucede es que se viene corriendo el desarrollo y la construcción desde Palermo.

Hay algunos temas puntuales. Por ejemplo, yo vivo sobre Potosí, que es USAA. En mi calle, hay dos edificios y el resto son PH y casas. Claramente, en la cuadra siguiente empieza el área del Hospital Italiano, que tiene un nivel de densificación importante. En toda esa zona, debemos analizar cómo bajar la densificación, porque está creciendo a un ritmo demasiado importante, donde hay problemas de tránsito y los autos estacionan en doble y hasta triple fila. Obviamente, el problema no es el hospital, pero debemos ver cómo, desde la norma urbana, abordamos el problema.

Los vecinos piden extender USAB 2 a esta zona. Está la transición de avenidas y todo este polígono que quedó en USAM. Todo eso hay que verlo.

Sra. Sandoval.- Te hago una consulta. En esta parte de abajo, la zona cerca del Hospital Italiano, ¿la propuesta es USAB 2?

Sra. Neira.- Es que no hay un proyecto.

Sra. Sandoval.- Pensé que ustedes tenían una conversación más avanzada.

Sra. Neira.- Tenemos una conversación y lo estamos analizando. Pensamos que en la zona del Hospital Italiano debemos bajar un poco la densificación, porque está creciendo a un ritmo muy acelerado. Después, podemos pasarlo, pero sería bueno conversar con los vecinos.

Con esto, terminé mi parte. Respecto del barrio Ortúzar, les comento que el diputado Barroetaveña se sentía mal y no vino, pero seguramente les va a acercar la propuesta de los vecinos.

Sr. Presidente (Alifraco).- De esta manera, hemos agotado el temario. Sin embargo, quiero que conste en la versión taquigráfica que, en estos días, la Comisión fue recibiendo notas de Alianza Urbana, Vecinos Comuna 12, Consejo Consultivo de la Comuna 1, Agrupación Conciencia Urbana de la Comuna 11, CPAU, Agustín Malagamba, Defensoría del Pueblo de la Ciudad, Consejo Consultivo de la Comuna 4, Interbarrial Buenos Aires, vecinas y vecinos del colectivo Amparo Ambiental Chacarita, vecinos del Barrio Varela, Tierras Ferroviarias Verdes, Consejo Consultivo de la Comuna 13, Agrupación de Vecinos de Villa

Devoto, vecinos de Villa Ortúzar, arquitecta Vanesa Smolar Bocchi, Mesa Promotora CCC3, Consejo Profesional de Ingeniería Civil, Colegiales Participa y Decide, y señor Lautaro Wiener, Presidente de la Junta Comunal N° 8.

Finalización

Sr. Presidente (Alifracó).- No tenemos más temas que tratar. Damos por finalizada la reunión. Les agradezco a todos por la presencia y el trabajo de toda la semana.

- Es la hora 17 y 51.

DIRECCIÓN GENERAL DE TAQUÍGRAFOS

Gabriel Barcia
Revisor

Teresa Morales
Revisora