Buenos Aires, 13 de octubre 2025
Sres. Legisladores
Comisión de Planeamiento Urbano
S/D:

Ante la aprobación del Nuevo Código Urbanístico (CUR) en diciembre 2024 y ante el tratamiento que dicha norma otorga al Barrio de Villa Crespo, las y los vecinos que formamos parte del grupo vecinal Villa Crespo Activa solicitamos a esa Comisión introducir las modificaciones que a continuación son precisadas y fundamentadas.

Índice de contenidos:

Sección 1. Fundamentación General.

Sección 2. Pedidos.
2.1 Categorías de edificabilidad.
2.2 Completamiento de tejido.
2.3 Usos.
Sección 3. Fundamentación Particular.
3.1 Categorías de edificabilidad.
3.2 Completamiento de tejido.
3.3 Usos.

Anexo. Mapa de edificabilidad solicitada.

1. Fundamentación General

En esta sección se presenta una justificación para la necesidad urgente de introducir modificaciones al Código Urbanístico en lo referido al barrio de Villa Crespo, así como para la pertinencia de estas modificaciones considerando los objetivos que el mismo Código Urbanístico propone.

La modificación del Código Urbanístico (CUR) no debe resultar incompatible con el espíritu, derechos y garantías que son consagrados para todos los habitantes de la Ciudad de Buenos Aires tanto por su Constitución como por la Carta Magna de la Nación. Tal como reza el punto 1.1.2. del Título 1 a propósito del objeto del Código Urbanístico, este aborda entre otras, "...las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad. (...) lineamientos del hábitat; (...) la protección patrimonial e identidad; los instrumentos de desarrollo territorial y los programas de actuación urbanística y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad…"

Del contraste entre dicho objeto y dimensiones del CUR con la propuesta para Villa Crespo surgen las inquietudes y solicitudes del presente documento.

Un análisis general de la propuesta de edificabilidad y de usos del suelo instituidos por el CUR vigente (y mantenidos por la modificación aprobada en primera lectura) indica que la misma hace caso omiso de la realidad del barrio. Sin incurrir en exageraciones, este

patrón de edificabilidad y usos habilita la desaparición del barrio realmente existente. En particular se plantea un reemplazo radical del tejido urbano y con él de la identidad barrial. Dentro de las 298 manzanas de Villa Crespo existen amplias zonas residenciales y de casas bajas, dando cuenta de una gran heterogeneidad barrial. No obstante, dentro de las categorías de edificabilidad asignadas a Villa Crespo por el CUR vigente (así como por la modificación aprobada en primera lectura) **no se incluye ni una sola parcela con categoría USAB 0, y se asigna USAB 1 únicamente a las manzanas que contienen pasajes. El 80% de las 298 manzanas ha sido asignado a las categorías USAA, USAM, Corredor medio y Corredor alto, en ese orden de prevalencia.**

La contradicción entre la letra del CUR y lo sugerido para Villa Crespo se expresa asimismo al considerar los Lineamientos del Hábitat (Título 7) que alude a la protección y el respeto de la identidad barrial desconocidas por completo en la propuesta en cuestión. Puede encontrarse también una inconsistencia con la noción de *ciudad diversa* inscripta en los principios de planificación urbana y ambiental que rigen al CUR, según la cual ha de valorarse el mantener una pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndose con su mutua convivencia.

En el mismo sentido, merece destacarse la contradicción entre el espíritu expresado en la norma y su concreción para el barrio de Villa Crespo en cuanto a la sostenibilidad ambiental -ausente en lo diseñado para este barrio-. El título 7 del CUR, “Lineamientos del Hábitat”, precisa “(...) estrategias que promueven la Sustentabilidad Urbana y la Calidad Ambiental del Hábitat construido y aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático.” En su ítem 7.2.8 Compromiso Ambiental señala tres “(...) estrategias de Sustentabilidad Urbana que define como los principales pilares del Compromiso Ambiental: (a) Prevención de la Isla de Calor y Eficiencia Energética, (b) Prevención de Riesgo Hídrico, (c) Restauración de la Biodiversidad.”

La propuesta concreta para Villa Crespo debe ser cuidadosamente revisada para evitar que el CUR se convierta en letra muerta, ya que va en contrario de cada uno de los pilares mencionados.

La edificabilidad propuesta aumenta de manera desproporcionada la altura en todos los polígonos propiciando y no previniendo islas de calor. Por otro lado, se habilita construcción en altura en zonas de riesgo hídrico, lo cual no previene sino propicia tal riesgo. En este sentido, la restauración o cuidado de la biodiversidad antagoniza con la desaparición por avidez inmobiliaria de una gran cantidad de manzanas plenas de patios, jardines y terrazas que constituyen un sostén de verde natural consolidado en el tiempo. En esta línea, las zonas 1 a 4 se encuentran vinculadas fuertemente con el corredor de biodiversidad de la Comuna 15 lo que subraya la relevancia de limitar las alturas y usos para reforzar la protección de un área de alto valor ambiental.

Lo anterior, no debería ser desconocido por ningún proyecto para la zona, teniendo en cuenta especialmente la deficiencia de espacios verdes públicos en un barrio de casi 300 manzanas que cuenta únicamente con dos plazas y un patio público.

Otros aspectos sustantivos como el asoleamiento y la luz natural se ven también inevitablemente afectados, así como la provisión de servicios públicos para la demanda que se habilitaría en ausencia de un régimen de planificación adecuado.
En virtud de lo desarrollado, consideramos que existen elementos objetivos de argumentación y una evidente razonabilidad para considerar y dar curso a las solicitudes que se detallan a continuación.

2. Pedidos

2.1 Categorías de Edificabilidad

El barrio ha sido dividido en 9 polígonos de gran escala, delimitados por corredores y por el perímetro del barrio en sí, los cuales de aquí en adelante serán denominados *zonas*. Para describir un polígono cualquiera (zonas, manzanas, conjuntos de manzanas) por sus avenidas o calles perimetrales, se listan dichas avenidas o calles comenzando por la intersección que se encuentre más al norte y siguiendo el perímetro en dirección horaria.

A continuación, se detalla el pedido de categorías de edificabilidad para cada parcela del barrio de Villa Crespo. Este pedido puede observarse en formato gráfico en el mapa Anexo; aquí se presenta la misma petición en forma escrita.

La terminología utilizada (USAB 0, USAB 1, USAB 2, USAM, USAA, Corredor Medio, Urbanización Parque) en todo momento corresponde a las nociones con dichos nombres tal como son instituidas por el proyecto de modificación del Código Urbanístico aprobado este año en primera lectura. En particular, la categoría USAB 0 introducida en dicho proyecto corresponde a la misma altura máxima de construcción que la categoría USAB 1 definida en el Código vigente.

- **Zona 1 (Warnes - Juan B. Justo - San Martín - Paysandú):** Se solicitan las siguientes categorías para este polígono.
    - USAM para las parcelas de la Zona 1 frentistas a la avenida Juan B. Justo.
    - USAB 2 para las parcelas de la Zona 1 frentistas a la avenida Warnes.
    - USAB 1 para las parcelas del polígono Warnes - Juan B. Justo - San Martín - Paysandú - Batalla del Pari - Honorio Pueyrredón, exceptuando las alcanzadas por los puntos previos.
    - Urbanización Parque para las plazoletas de la avenida Honorio Pueyrredón (Plazoleta Vigil y aledañas).
    - USAB 0 para todas las parcelas de la Zona 1 no comprendidas dentro de los ítems anteriores.

- **Zona 2 (Honorio Pueyrredón - Gaona - San Martín - Juan B. Justo):** Se solicitan las siguientes categorías para este polígono.
    - Se solicita mantener el status U85 de las parcelas afectadas al mismo.
    - USAB 2 para las parcelas de la Zona 2 frentistas a Honorio Pueyrredón en el segmento entre las calles Escalada de San Martín y Luis Viale.
    - USAB 0 para las parcelas de la manzana Honorio Pueyrredón - Escalada de San Martín - Rojas - Juan B. Justo, la cual rodea el Pasaje el Alfabeto.
    - USAM para las parcelas frentistas a las avenidas Honorio Pueyrredón, San Martín y Juan B. Justo, con excepción de las parcelas alcanzadas por los tres ítems previos.
    - USAB 2 para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Repetto - Escalada de San Martín - Cucha Cucha - Beláustegui - San Martín - Juan B. Justo, con excepción de las parcelas alcanzadas por los ítems previos.
    - USAB 1 para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Rojas - Escalada de San Martín - Repetto - Juan B. Justo, con

excepción de las parcelas alcanzadas por los ítems previos.
    - USAB 0 para todas las parcelas de la Zona 2 no comprendidas dentro de los ítems anteriores.

- **Zona 3 (Warnes - Ángel Gallardo - Honorio Pueyrredón - Juan B. Justo):** Se solicitan las siguientes categorías para este polígono.
    - Se solicita mantener el status U85 de las parcelas de la manzana Virasoro - Ángel Gallardo - Honorio Pueyrredón - Gandhi.
    - USAB 0 para la las parcelas de la manzana Hidalgo - Gandhi - Olaya - Antezana, la cual rodea el Pasaje Del Parque.
    - USAM para las parcelas de la Zona 3 frentistas a las avenidas Juan B. Justo y Ángel Gallardo exceptuando las de la manzana con status U85 mencionada más arriba.
    - USAM para las parcelas de la Zona 3 frentistas a Honorio Pueyrredón en el segmento entre Luis Viale y Gandhi, con excepción de la(s) correspondiente(s) al Colegio Regina Virginum Adoratrices.
    - USAB 2 para las parcelas de la Zona 3 frentistas a Honorio Pueyrredón en el segmento entre Galicia y Juan B. Justo.
    - USAB 2 para las parcelas de la Zona 3 frentistas a Warnes en el segmento entre Apolinario Figueroa y Juan B. Justo.
    - USAB 0 para las parcelas de la manzana atípica Warnes - Gandhi - Marechal.
    - USAB 1 para las parcelas de la Zona 3 frentistas a Warnes en el segmento entre Apolinario Figueroa y Ángel Gallardo exceptuando la manzana atípica Warnes - Gandhi - Marechal.
    - USAB 1 para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Warnes - Ángel Gallardo - Virasoro - Gandhi - Hidalgo - Ferrari, con excepción de las parcelas alcanzadas por ítems previos.
    - Urbanización Parque para la Plaza Benito Nazar (manzana Olaya – Antezana - Virasoro - Apolinario Figueroa) y para la Plaza 24 de septiembre, situada en las manzanas Rojas - San Martín - Apolinario Figueroa y Honorio Pueyrredón - Gaona - San Martín - Rojas - Antezana.
    - USAB 0 para todas las parcelas de la Zona 3 no comprendidas dentro de los ítems anteriores.

- **Zona 4 (Corrientes - Juan B. Justo - Warnes - Dorrego - la vía):** Se solicitan las siguientes categorías para este polígono.
    - USAM para las parcelas de la Zona 4 frentistas a las avenidas Corrientes y Juan B. Justo.
    - USAB 2 para las parcelas de la Zona 4 frentistas a las avenidas Warnes y Dorrego.
    - USAB 1 para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Corrientes - Juan B. Justo - San Martín - Dorrego - Susini - Huaura - Humboldt - Martínez Rosas - Darwin, con excepción de las parcelas afectadas por los dos ítems previos.
    - USAB 0 para todas las parcelas de la Zona 4 no comprendidas dentro de los ítems anteriores.

- **Zona 5 (Corrientes - Scalabrini Ortiz - Warnes - Juan B. Justo):** Se solicitan las siguientes categorías para este polígono.
    - USAB 2 para las parcelas de las tres manzanas atípicas Muñecas - Warnes -

Gurruchaga, Martínez Rosas - Warnes - Thames y Murillo - Scalabrini Ortiz - Warnes - Malabia.
- USAB 2 para las parcelas de la Zona 5 frentistas a Warnes.
- USAB 0 para las parcelas de la manzana Padilla - Thames - Murillo - Juan B. Justo, la cual rodea al Pasaje Cañuelas.
- USAA para las parcelas de la Zona 5 frentistas a Corrientes en el segmento entre Gurruchaga y Scalabrini Ortiz, sin incluir la parcela correspondiente a la esquina de Corrientes y Scalabrini Ortiz.
- USAM para las parcelas de la Zona 5 frentistas a las avenidas Juan B. Justo, Corrientes y Scalabrini Ortiz, con excepción de las parcelas alcanzadas por ítems anteriores.
- USAB 2 para las parcelas de las manzanas Corrientes - Thames - Camargo - Juan B. Justo, Camargo - Scalabrini Ortiz - Padilla - Malabia y Padilla - Scalabrini Ortiz - Murillo - Malabia.
- USAM para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Corrientes - Scalabrini Ortiz - Camargo - Thames, con excepción de las parcelas alcanzadas por ítems previos.
- USAB 1 para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Camargo - Thames - Warnes - Juan B. Justo, con excepción de las parcelas alcanzadas por ítems previos.
- USAB 0 para todas las parcelas de la Zona 5 no comprendidas dentro de los ítems anteriores.

- **Zona 6 (Corrientes - Ángel Gallardo - Warnes - Scalabrini Ortiz):** Se solicitan las siguientes categorías para este polígono.
  - USAB 2 para las parcelas de las manzanas atípicas Corrientes - Lavalleja - Vera y Corrientes - Aráoz - Drago.
  - Corredor medio para las parcelas de la Zona 6 frentistas a las avenidas Corrientes y Ángel Gallardo, con excepción de las parcelas alcanzadas por el ítem anterior.
  - USAB 1 para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Camargo - Frías - Warnes - Scalabrini Ortiz, con excepción de las parcelas frentistas a Scalabrini Ortiz.
  - USAM para todas las parcelas de la Zona 6 no comprendidas dentro de los ítems anteriores.

- **Zona 7 (Córdoba - Juan B. Justo - Corrientes - la vía):** Se solicitan las siguientes categorías para este polígono.
  - Corredor Medio para las parcelas de la Zona 7 frentistas a Corrientes.
  - USAA para las parcelas de la Zona 7 frentistas a Juan B. Justo en el segmento entre Ramírez de Velasco y Corrientes.
  - USAM para las parcelas de la Zona 7 frentistas a Juan B. Justo en el segmento entre Córdoba y Ramírez de Velasco.USAB 0 para las parcelas dentro de la Zona 7 pertenecientes a las manzanas Vera - Humboldt - Villarroel - Fitz Roy y Ramírez de Velasco - Humboldt - Vera - Fitz Roy.
  - USAB 1 para las parcelas comprendidas dentro del polígono Castillo - Darwin - Villarroel - la vía, con excepción de las parcelas alcanzadas por el ítem previo. En otras palabras, se trata de las parcelas dentro de la Zona 7 que pertenecen a las manzanas del polígono Castillo - Darwin - Villarroel - Fitz Roy - Ramírez de Velasco - Humboldt (exceptuando las alcanzadas por ítems previos).
  - Urbanización Parque para la Plaza Lolita Torres (Córdoba - Juan B. Justo -

Jufré - Darwin).
- USAB 2 para todas las parcelas de la Zona 7 no comprendidas dentro de los ítems anteriores.

- **Zona 8 (Córdoba - Scalabrini Ortiz - Corrientes - Juan B. Justo):** Se solicitan las siguientes categorías para este polígono.
  - Corredor Medio para las parcelas de la Zona 8 frentistas a Corrientes.
  - USAA para las parcelas de la Zona 8 frentistas a Juan B. Justo en el segmento entre Ramírez de Velasco y Corrientes.
  - USAM para las parcelas de la Zona 8 frentistas a Juan B. Justo en el segmento entre Córdoba y Ramírez de Velasco.
  - USAB 2 para las parcelas de la Zona 8 frentistas a las avenidas Córdoba y Scalabrini Ortiz.
  - USAB 2 para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Córdoba - Scalabrini Ortiz - Lerma - Gurruchaga - Jufré - Uriarte.
  - USAB 1 para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Córdoba - Uriarte - Aguirre - Thames - Villarroel - Juan B. Justo, con excepción de las parcelas alcanzadas por los ítems previos.
  - USAB 0 para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Jufré - Gurruchaga - Lerma - Scalabrini Ortiz - Vera - Thames - Aguirre - Uriarte, con excepción de las parcelas alcanzadas por los ítems previos.
  - USAB 2 para las parcelas de la Zona 8 frentistas a la calle Vera, con excepción de las parcelas alcanzadas por los ítems previos.
  - USAM para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Vera - Scalabrini Ortiz - Corrientes - Juan B. Justo - Villarroel - Thames, con excepción de las parcelas alcanzadas por los ítems previos.
  - Urbanización Parque para el Patio Malcom, situada en la manzana Jufré - Gurruchaga - Castillo – Serrano.

- **Zona 9 (Córdoba - Estado de Israel - Corrientes - Scalabrini Ortiz):** Se solicitan las siguientes categorías para este polígono.
  - USAB 2 para las parcelas de la Zona 9 frentistas a las avenidas Scalabrini Ortiz y Córdoba.
  - Corredor Medio para las parcelas de la Zona 9 frentistas a las avenidas Estado de Israel y Corrientes, *salvo* para la manzana atípica Ramírez de Velasco - Corrientes - Lavalleja, para la cual se solicita USAB 2.
  - Corredor Medio para las parcelas de la manzana Aguirre - Estado de Israel - Corrientes - Frías y de la manzana atípica Córdoba - Estado de Israel - Estado de Palestina.
  - USAB 2 para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Loyola - Estado de Israel - Corrientes - Lavalleja, exceptuando las parcelas alcanzadas por los dos ítems previos.
  - USAM para las parcelas de las manzanas comprendidas dentro del polígono Castillo - Estado de Israel - Loyola - Lavalleja - Corrientes - Vera - Aráoz, con las siguientes dos excepciones:
    - parcelas alcanzadas por ítems anteriores referidos a la altura Corredor Medio; y
    - parcelas de este polígono frentistas a la calle Aráoz, para las cuales se solicita la altura USAB 1.
  - USAM para las parcelas frentistas a la calle Castillo en el segmento comprendido entre Aráoz y Estado de Israel.

- USAB 1 para todas las parcelas de la Zona 9 no comprendidas dentro de los ítems anteriores.

2.2 Completamiento de tejido

Solicitamos se desafecte a todas las parcelas del barrio de Villa Crespo de las disposiciones que permiten la edificación en alturas superiores a las especificadas por la categoría de edificabilidad de la parcela correspondiente, en virtud de la altura de edificaciones presentes en la misma cuadra o manzana o en manzanas adyacentes.

En el Código Urbanístico vigente, esto se corresponde con las disposiciones contenidas en los artículos 6.5.5, 6.5.5.1, 6.5.5.2, 6.5.5.3, 6.5.5.4, concordantes y subsiguientes, relativas a completamiento de tejido o edificabilidad aplicables a parcelas flanqueadas por edificios de igual altura (Tipo A), por edificios de distinta altura (Tipo B) o por edificios de perímetro libre o semilibre y un edificio entre medianeras (Tipo C).

Nuestra solicitud se extiende sobre el Código vigente así como sobre las posibles modificaciones al mismo bajo consideración legislativa.

2.3 Usos

A continuación se listan los pedidos de afectación y desafectación a las condiciones de mixtura de usos para las parcelas del barrio de Villa Crespo.

2.3.1.- Desaféctense de las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 4 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas frentistas ubicadas a lo largo de la Av.Juan B. Justo en toda su extensión en las Zonas 1, 2, 4, 5, 7 y 8 y sobre ambas veredas, con la excepción de las parcelas frentistas comprendidas entre Av. Honorio Pueyrredón y pasaje El Alfabeto y entre pasaje El Alfabeto y Rojas (Zona 2) y entre Murillo y Padilla (Zona 5), veredas par, que continuarán con la categoría de Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1.

2.3.2.- Desaféctense de las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 3 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas de las zonas 1 y 4 ubicadas en el polígono delimitado por los contrafrentes de Batalla del Pari y su continuación Darwin, contrafrente de Av.Corrientes, vías del ferrocarril, frente de Av. Dorrego y frente de Paysandú hasta el ángulo en que se une con Batalla del Pari con la excepción de las parcelas frentistas ubicadas en el polígono comprendido entre Casafoust, Rojas, Sunchales, Honorio Pueyrredón, Batalla del Pari y Gral. Manuel Rodríguez, que continuará con la categoría de Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1.

2.3.3.- Desaféctense de las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 4 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas frentistas de las zonas 3, 6 y 9, ubicadas a ambas manos de la Av. Angel Gallardo desde Av. Honorio Pueyrredón hasta su continuación Av. Estado de Israel y las parcelas frentistas a ambas manos de Av. Estado de Israel hasta Av. Córdoba.

2.3.4.- Desaféctense de las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja

Mixtura del Usos de Suelo 3 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas de las zonas 5 y 6 ubicadas en el polígono delimitado por los contrafrentes de Warnes, Juan B. Justo, Av. Corrientes y Av. Angel Gallardo.

2.3.5.- Desaféctese de las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 4 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a los frentes de las parcelas de las zonas 3 y 6 ubicadas a lo largo de Warnes desde Scalabrini Ortiz a Av. Angel Gallardo.

2.3.6.-Desaféctese de las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 4 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a los frentes de las parcela de las zonas 5, 6, 8 y 9 s ubicadas a lo largo de la Av. Scalabrini Ortiz desde Warnes hasta Av. Córdoba.

2.3.7.- Desaféctese de las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 3 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas de la zona 9 ubicadas en el polígono delimitado por los contrafrentes de Av. Scalabrini Ortiz, Av. Córdoba, Av. Estado de Israel y Av. Corrientes.

2.3.8.- Desaféctese de las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 3 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas de la zona 8 ubicadas en el polígono delimitado por los contrafrentes de Av. Juan B.Justo, Av. Corrientes, Av. Scalabrini Ortiz y Av. Córdoba.

2.3.9.- Desaféctense de las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 3 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a los frentes de las parcelas de las zonas 2 y 3 ubicadas a lo largo de la Av. Honorio Pueyrredón desde Juan B.Justo hasta el monumento al Cid Campeador.

2.3.10.- Aféctese a las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 2 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas frentistas ubicadas a lo largo de la Av.Juan B. Justo en toda su extensión en las Zonas 1, 2, 4, 5, 7 y 8, y sobre ambas veredas, con la excepción de las parcelas frentistas comprendidas entre Av. Honorio Pueyrredón y pasaje El Alfabeto y entre pasaje El Alfabeto y Rojas (Zona 2) y entre Murillo y Padilla (Zona 5), veredas par, que continuarán con la categoría de Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1

2.3.11.-Aféctese a las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 2 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas frentistas de las zonas 1 y 4 ubicadas en el polígono delimitado por los contrafrentes de Batalla del Pari y su continuación Darwin, contrafrente de Av.Corrientes, vías del ferrocarril, frente de Av. Dorrego y frente de Paysandú hasta el ángulo en que se une con Batalla del Pari, con la excepción de las parcelas frentistas ubicadas en el polígono comprendido entre Casafoust, Rojas, Sunchales, Honorio Pueyrredón, Batalla del Pari y Gral. Manuel Rodríguez, que continuarán con la categoría de Área de Baja Mixtura de Usos de Suelo 1

2.3.12.-Aféctese a las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 3 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del

Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas frentistas de las zonas 3, 6 y 9 ubicadas a ambas manos de la Av. Angel Gallardo desde Av. Honorio Pueyrredón hasta su continuación Av. Estado de Israel y las parcelas frentistas a ambas manos de Av. Estado de Israel hasta Av. Córdoba.

2.3.13.-Aféctese a las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 2 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas frentistas de las zonas 5 y 6 ubicadas en el polígono delimitado por los contrafrentes de Warnes, Juan B. Justo, Av. Corrientes y Av. Angel Gallardo

2.3.14.-Aféctese a las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 2 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a los frentes de las parcelas de las zonas 3 y 6 ubicadas a lo largo de Warnes desde Scalabrini Ortiz a Av. Angel Gallardo.

2.3.15.-Aféctese a las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 2 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a los frentes de las parcelas de las zonas 5, 6 8 y 9 ubicadas a lo largo de la Av. Scalabrini Ortiz desde Warnes hasta Av. Córdoba.

2.3.16.-Aféctese a las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 2 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas de la zona 9 ubicadas en el polígono delimitado por los contrafrentes de Av. Scalabrini Ortiz, Av. Córdoba, Av. Estado de Israel y Av. Corrientes.

2.3.17.-Aféctese a las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 2 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a las parcelas de la zona 8 ubicadas en el polígono delimitado por los contrafrentes de Av. Juan B.Justo, Av. Corrientes, Av. Scalabrini Ortiz y Av. Córdoba.

2.3.18.- Aféctese a las condiciones de mixtura de usos establecida como Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 2 del artículo 3.3.2. Cuadro 3. del Título 3 "Normas de Uso del Suelo" del Código Urbanístico, a los frentes de las parcelas de las zonas 2 y 3 ubicadas a lo largo de la Av. Honorio Pueyrredón desde Juan B.Justo hasta el monumento al Cid Campeador.

3. Fundamentación Particular

3.1 Categorías de edificabilidad

A continuación se presenta una fundamentación de las modificaciones propuestas en la sección 2.1, particularizada para cada una de las zonas en las que ha sido dividido el barrio de Villa Crespo para los propósitos del presente documento. Por *interior de zona* se entiende al conjunto de las parcelas no frentistas a corredores perimetrales dentro de una zona determinada.

- **Zona 1.** El interior de esta zona constituye un barrio de casas bajas. Sin embargo, las parcelas del mismo han sido asignadas la categoría USAM e incluso USAA en contrafrentes al corredor Juan B Justo.
    - Pedimos USAB 0 para el interior del barrio en función del objetivo planteado de preservar esta identidad barrial consolidada y valorada por quienes la habitan.
    - Se solicita bajar la altura de Av. Juan B. Justo de Corredor medio a USAM. Bajo la avenida está entubado el Arroyo Maldonado que ya provocó y seguirá provocando problemas en las excavaciones sobre su cuenca de inundación. Se solicita se bajen las alturas para reducir el riesgo de derrumbes y accidentes que podrían provocar grandes edificaciones.

- **Zona 2.** Aplica íntegramente la discusión de la Zona 1. Adicionalmente, consideramos los siguientes puntos.
    - En esta zona se encuentra una de las dos plazas del barrio, la Plaza 24 de Septiembre, cuyo entorno contiene una de las escuelas primarias del barrio. Este entorno funciona como pulmón y espacio de recreación, deportes, etc., lo cual debe ser protegido.
    - Se solicita la recategorización de las parcelas frentistas a la Av. Honorio Pueyrredón para mantener una consistencia armónica con el tejido bajo a ambos lados de la avenida.
    - La solicitud de USAB 0 para el interior de zona se sustenta también en un criterio de continuidad con respecto a las alturas permitidas en la zona especial U85 instituida por el Código Urbanístico vigente y mantenida en la modificación aprobada en primera lectura.

- **Zona 3.** El interior de esta zona constituye un barrio de casas bajas con una identidad armónica, incluso en la heterogeneidad de estilos constructivos que presenta.
    - En esta zona se encuentra la Plaza Benito Nazar, la otra de las dos plazas del barrio. Se considera fundamental preservar su entorno en virtud del valor patrimonial del mismo, su funcionalidad como pulmón verde y en contraposición a la concepción del espacio verde como un mero “pozo de luz”.
    - El interior de esta zona ha sido asignado alturas correspondientes a la categoría USAB 2 o mayores, lo cual también es inconsistente con la identidad real del mismo. La solicitud de USAB 0 busca corregir esta inconsistencia.

- Se solicita bajar la altura de Av. Juan B. Justo de Corredor medio a USAM bajo la misma fundamentación de la Zona 1.

- **Zona 4.** En esta zona se encuentra el Club Atlanta, el más representativo de Villa Crespo, y el estadio Movistar Arena. Se presentan algunos complejos de edificios típicos de la década del 70, a saber los ubicados en Padilla y Juan B. Justo y sobre Humboldt frente al estadio. Por lo demás, el tejido predominante es el de altura baja. También cabe destacar la existencia en esta zona de un sector ligado al rubro automotor (talleres, venta de repuestos y servicios asociados).
  - La propuesta de recategorización presentada se sustenta no solo en la preservación del tejido de altura baja existente sino también en el hecho de que un incremento en la circulación automotriz y densidad habitacional sería altamente disruptivo para un área ya afectada por estas dinámicas comerciales y de espectáculos masivos frecuentes.
  - Se solicita bajar la altura de Av. Juan B. Justo de Corredor medio a USAM bajo la misma fundamentación de la Zona 1.

- **Zona 5**. Esta zona contiene el entorno de la parroquia San Bernardo y constituye el núcleo histórico de Villa Crespo, construido alrededor del espacio que ocupaban la Fábrica Nacional de Calzado y la Curtiembre La Federal. Este interior de zona constituye un área de altura baja consolidada.
  - El Código Urbanístico de 2018 permitió construir edificios de alturas USAA que la propuesta actual mantiene. Por tratarse de una zona histórica aún sin la protección correspondiente, se solicita la recategorización de USAA a USAB 0 para el interior de la zona. Consistente con este cambio, se solicita la recategorización de USAA a USAM para las parcelas de esta zona frentistas a Av. Warnes y Av. Scalabrini Ortiz.
  - Con el objeto de conservar la identidad histórica dada por inmuebles y conjuntos emblemáticos del barrio, se solicita en la mano par de Av. Corrientes bajar a altura USAM.
  - Se solicita bajar la altura de Av. Juan B. Justo de Corredor medio a USAM bajo la misma fundamentación de la Zona 1.

- **Zona 6**. Tanto en el Código Urbanístico vigente como en la modificación aprobada este año en primera lectura, la edificabilidad de esta zona está diferenciada a uno y otro lado de la calle Camargo, lo cual es en principio consistente con preservar el entorno de la Av. Warnes en su segmento próximo a la Av. Ángel Gallardo y el Parque Centenario, así como con el reconocimiento de la Av. Corrientes como eje principal del centro barrial de altura alta del barrio. Sin embargo, en ambos casos consideramos que las alturas máximas permitidas son excesivas.
  - En la presente petición se respeta la división del interior de zona a un lado y otro de Camargo propuesta por el Código vigente así como el aumento en alturas permitidas hacia la Av. Corrientes, pero bajando la categoría USAB 2 a USAB 1 y la categoría USAA a USAM. Para entender específicamente esta última modificación propuesta, es relevante la distinción entre tres tipos principales de tejido urbano presentes en el barrio de Villa Crespo, tal como se desarrolla en la sección 3.2 más abajo. A saber, distinguimos entre (1) áreas de altura baja, (2) un centro barrial de altura alta consolidada y (3) áreas de altura mixta, cuyas manzanas están caracterizadas por una proporción balanceada entre edificaciones bajas y altas. El interior de la Zona 6 hacia el noreste de Camargo constituye una de estas áreas de altura mixta. El criterio adoptado para la misma es el de protección frente al riesgo de

sobrecarga de la infraestructura de servicios (ver sección 3.2).

- **Zona 7**. Esta zona fue incluida en el proyecto de ley de reforma del Código Urbanístico presentado ante esta Legislatura por el grupo vecinal Amparo Ambiental Chacarita con fecha 17 de abril de 2023 (Expediente N°1199-20). Tanto nuestro análisis como nuestro pedido es consistente con el presentado en dicho proyecto. Por consiguiente nos remitimos al mismo para la fundamentación del pedido.

- **Zona 8**. Esta zona constituye uno de los entornos más variados de Villa Crespo.
    - La solicitud reconoce que la Av. Corrientes presenta un tejido alto uniforme en el segmento correspondiente al perímetro de esta zona. Sin embargo, existen excepciones a esta regla, dadas por algunas casas de principios del Siglo XX que aún se conservan y sería deseable que se conserven a futuro como historia tangible del barrio.
    - Si bien la Av. Corrientes presenta una altura alta consolidada, las cuadras adyacentes sobre las perpendiculares a la avenida no presentan un tejido similar, con excepción de la calle Thames en su mano impar y la calle Malabia. Acordemente, la solicitud presentada propone una disminución de alturas máximas escalonada desde Corrientes hacia el interior del barrio.
    - El interior de esta zona presenta una mixtura entre áreas tranquilas, caracterizadas por casas, y comercios de barrio, y por otro lado el área de comercios conocidos como *outlets* concentrados en las calles Aguirre y Loyola. La solicitud de USAB 0 busca conservar la identidad actual de la zona, reconociendo que su identidad original ya ha sido distorsionada significativamente por la presencia de este centro comercial.
    - Se solicita bajar la altura de Av. Juan B. Justo a USAA entre Av. Corrientes y Juan Ramírez de Velasco y a USAM entre Juan Ramírez de Velasco y Av. Córdoba por su riesgo hídrico y bajo la misma fundamentación de la Zona 1.

- **Zona 9**. Al igual que en el caso de la Zona 6, para el análisis de esta zona es relevante la distinción en tejido urbano de alturas bajas, altas y mixtas. En efecto, el interior de esta zona contiene manzanas claramente correspondientes a los tres tipos de tejido. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurre con la Zona 6, tanto el Código vigente como la modificación aprobada en primera lectura no dividen el interior de esta zona en áreas de edificabilidad diferenciada, sino que por el contrario le asignan la categoría USAA de manera uniforme. En particular esto implica una propuesta de reemplazo total del tejido existente en las cuadras de altura baja, las cuales se concentran hacia la Av. Córdoba al noreste de la zona, pero también están presentes en la región más cercana a la Av. Corrientes. De hecho existe una continuidad de tejido a un lado y otro de la Av. Córdoba, la cual no se ve reflejada en las alturas asignadas a un lado y al otro de dicha avenida. Nuestra propuesta de modificación contempla la existencia de un área de alturas mayores protegiendo al mismo tiempo las áreas de altura baja, las cuales se han vuelto más heterogéneas en los últimos 6 años como consecuencia de la categorización de edificabilidad vigente. Al respecto de esto, así como la petición de categoría USAM para las manzanas de mayor altura en el interior de esta zona, son relevantes las consideraciones desarrolladas a continuación en la sección 3.2.

3.2 Completamiento de tejido

Es posible distinguir a grandes rasgos tres tipos de tejido en el barrio: áreas de altura baja, el centro de altura alta consolidada y áreas de altura mixta, en las cuales cada manzana presenta una proporción balanceada de edificaciones bajas y altas. Es importante señalar en este punto que es frecuente encontrar en las áreas bajas de Villa Crespo edificios solitarios con fecha de construcción previa al 2018 (en general del siglo pasado). Más aún, algunas áreas bajas han recibido un enorme impacto de constructividad a partir del 2018. De esta manera, la heterogeneidad de alturas es un rasgo distintivo de una gran superficie del barrio, tanto en las áreas de altura mixta como en las de altura baja.

La solicitud de desafectación del barrio a las cláusulas de completamiento de tejido se fundamenta en las siguientes consideraciones:

1. la preservación de la heterogeneidad de índole identitaria en las zonas céntrica y de altura mixta,
2. la protección de las zonas de altura mixta frente al riesgo de sobrecarga de la infraestructura de servicios,
3. la protección de la identidad de las áreas de casas bajas en las cuales se presentan edificios antiguos solitarios de mayor altura, y
4. la protección de la identidad de las áreas de casas bajas que fueron asignadas en el Código del año 2018 categorías de edificabilidad inconsistentes con dicha identidad, generando una heterogeneidad de alturas donde esta no existía.

En todo momento debe considerarse al pedido de desafectación de las cláusulas de completamiento de tejido como complementario e inseparable del pedido de categorías de edificabilidad realizado.

Respecto del punto (1), la heterogeneidad en alturas es un rasgo distintivo de las zonas céntricas del barrio (en contraposición a las áreas de casas bajas también presentes en el mismo). Se trata de una característica que se ha mantenido estable en el tiempo, y que puede rastrearse incluso antes de la ola de demoliciones de los años 60 y 70. Más aún, la variabilidad de alturas presentes en una misma manzana es tan solo un aspecto dentro de toda la variedad de edificaciones, estilos, alturas e influencias culturales que constituyen una característica identitaria de Villa Crespo y reflejan su historia. Nuestro pedido es consistente con esta perspectiva, propiciando la preservación de esta identidad heterogénea.

Por otro lado, el punto (2) se sustenta en la falta de planificación en lo referido a la relación entre el desarrollo inmobiliario y la infraestructura de servicios. Considerando tanto las situaciones de falta de presión de agua en áreas de otros barrios (tal como es el caso de Núñez) como la problemática de suministro eléctrico ya existente en el mismo barrio de Villa Crespo, es razonable concluir que el Estado no debería permitir la construcción de edificios de gran altura en manzanas de altura mixta mientras que esta problemática de fondo no sea atendida. En síntesis, el pedido de categorías de edificabilidad presentado en la sección 2.1 contempla la existencia sostenida en el tiempo de manzanas de altura mixta y esto no es posible en presencia de las cláusulas de completamiento de tejido.

El punto (3) se reduce a la observación elemental de que la presencia de excepciones en un tejido de altura baja no puede ser bajo ningún concepto un pretexto para la construcción de nuevas edificaciones en altura. Esto no solo destruye la identidad de las zonas de casas bajas sino que también crea heterogeneidad allí donde no la había. De esta forma, las cláusulas de completamiento de tejido operan en contra de dos de los principios en los que

se sustenta el Código Urbanístico vigente.

Finalmente, en lo relativo al punto (4) puede agregarse que las cláusulas de completamiento de tejido multiplican el daño causado por la asignación de alturas inconsistente con la realidad del barrio en el Código del año 2018. Es crucial la desafectación a estas cláusulas de las zonas más afectadas por la constructividad de los últimos años para que la recategorización propuesta sea efectiva.

3.3 Usos

La solicitud de modificación en las categorías de Área de Mixtura de Usos del Suelo se fundamenta en la necesidad de conservar los sectores del barrio en los que se preserva un paisaje de casas bajas, con frondosa arboleda, circulación del aire, muy buena insolación, escaso nivel de ruido en las calles interiores, calzadas adoquinadas que colaboran al escurrimiento de las aguas de lluvia, habida cuenta que todo el barrio está atravesado por el arroyo Maldonado.

Se pretende la conservación de estas características en los sectores internos de las zonas 1, 4, 5 y 6 que, además, en los dos últimos casos constituyen el núcleo histórico del barrio. Se solicita el cambio a Área de Mixtura de Usos del Suelo 2, por lo que quedarían integradas a las zonas 2, 3 y 7 aledañas que en la propuesta actual tienen esa categorización.

También se solicita Área de Mixtura de Usos del Suelo 2 para las zonas 8 y 9 que tienen en la actualidad características diferentes a las de las zonas mencionadas anteriormente ya que han adquirido un fuerte desarrollo comercial y gastronómico, sobre todo la zona 8. No obstante esto, buena parte de los sectores interiores de estos polígonos conservan bajas alturas, un importante arbolado y calles adoquinadas.

La inclusión de las zonas mencionadas en Área de Mixtura de Usos del Suelo 2 respeta los usos comerciales existentes que cuentan con habilitación pero se dirige a evitar la ampliación de superficies comerciales y gastronómicas, evitando la saturación de actividades de este tipo.

Las avenidas que recorren el barrio tienen usos tradicionales y particularidades bien diversas que merecen ser atendidas en cada caso. En el proyecto actual se ha otorgado Área de Mixtura de Usos del Suelo 4 a la mayor parte de ellas sin atender a estas particularidades.

Así, en Juan B. Justo ya es imposible instalar más comercios mayoristas con y sin depósito de entre 2000 y 1500 m², o mercados, o paseos de compras de 2500 a 7500 m², etc., etc. que son permitidos en el Área de Mixtura de Usos del Suelo 4 ya que la instalación del metrobús redujo el espacio de circulación de autos y camiones en ambas manos. Estas actividades implicarán mayor contaminación, ruido y saturación del tránsito por maniobras de carga y descarga de grandes vehículos en esos locales permitidos. Por dicha razón, es lógico limitar el uso de esa avenida en toda su extensión en el barrio a Área de Mixtura de Usos del Suelo 2.

El mismo argumento se aplica a la Av. Scalabrini Ortiz, que fue incluida también en el Área de Mixtura de Usos del Suelo 4. La intensa actividad comercial que ya se verifica en ella y la gran circulación de colectivos y vehículos de carga y descarga hace necesario que los

problemas de tránsito, ruido, contaminación no aumenten, por lo cual se solicita Área de Mixtura de Usos del Suelo 2.

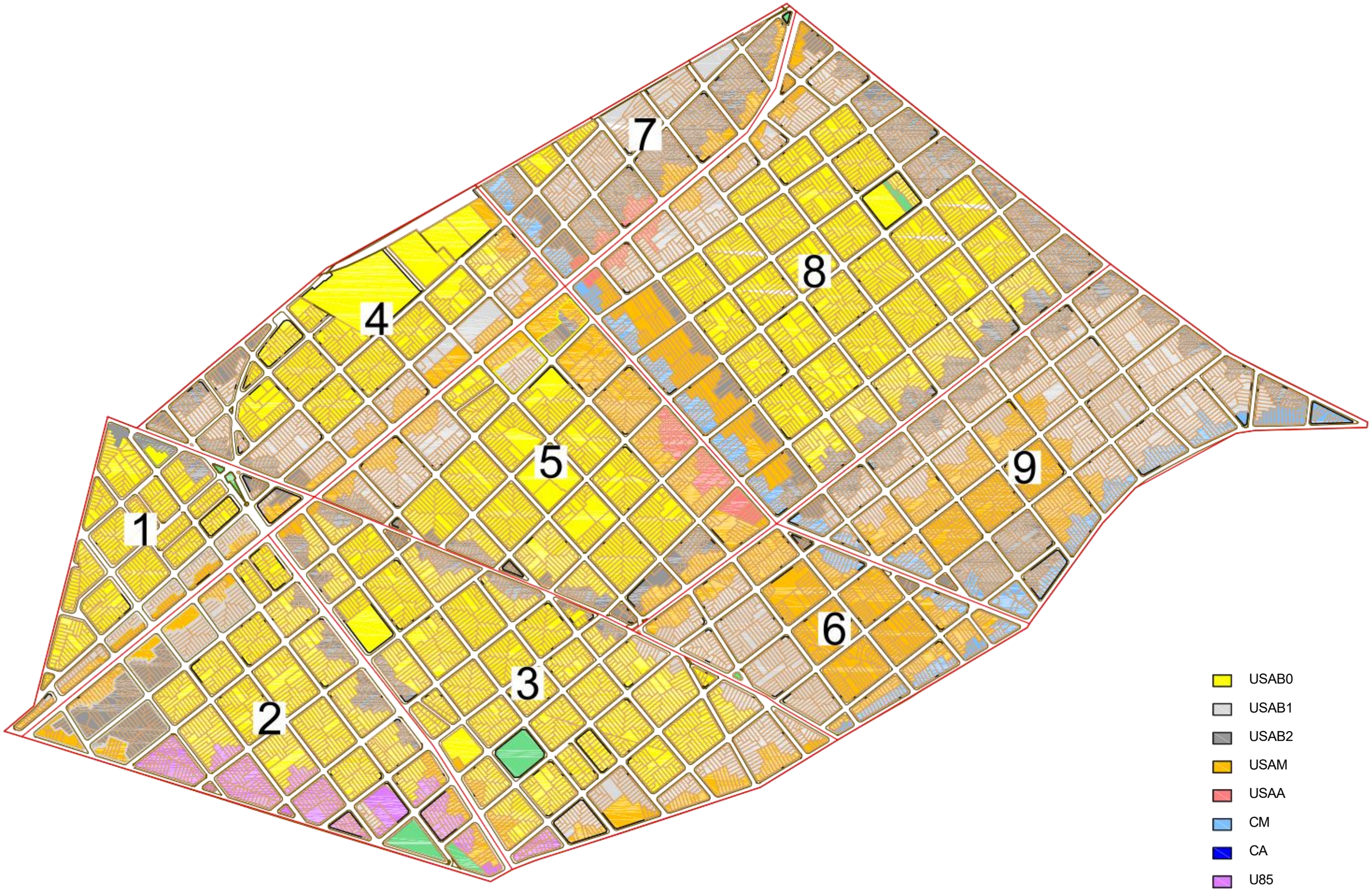
Se solicita que la categorización Área de Mixtura de Usos del Suelo 4 a la Av. Angel Gallardo sea modificada a Área de Mixtura de Usos del Suelo 3 ya que al ser de una sola mano y tener un ancho considerable puede soportar un uso más intenso pero no tanto como el que provocaría el Uso 4.

El tramo de la Av. Warnes entre Scalabrini Ortiz y Angel Gallardo tiene características bien diferenciadas del comprendido entre Dorrego y Scalabrini Ortiz, dedicado al comercio de partes y autopartes de automotores. El tramo referido es residencial, con pocos comercios, la mayoría de cercanía, la plazoleta Barón Hirsch, una añosa arboleda y varios edificios y casas de valor patrimonial por lo que se solicita que para conservar estas características se le otorgue Área de Mixtura de Usos del Suelo 2.

Se solicita que la categorización Área de Mixtura de Usos del Suelo 3 a la Av. Honorio Pueyrredón sea modificada a Área de Mixtura de Usos del Suelo 2 con el fin de conservar su fisonomía actual de edificios de mediana altura y casas bajas, de manzanas completas de planta baja como la de la escuela de las Adoratrices y la del depósito de distribución de una empresa de gaseosas, de frondosa arboleda en las veredas y en el boulevard central, de pocos comercios de cercanía y de muy buena circulación de aire y buena fluidez del tránsito.

Se solicita que en las Áreas de Mixtura de Usos del Suelo 1 se impida la instalación de locales gastronómicos de cualquier superficie y locales de venta de productos alimenticios y/o bebidas con una superficie mayor a 50 m².

Anexo: Mapa de edificabilidad solicitada


7
8
4
5
9
1
6
2
3
USAB0
USAB1
USAB2
USAM
USAA
CM
CA
U85
UP