

AUDIENCIA PÚBLICA

APRUÉBASE EL CÓDIGO URBANÍSTICO DE LA CABA  
31/10/18

EXPEDIENTE 849-J-2018 Planeamiento Urbano

María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz

Ejercemos tercamente la ciudadanía participando en todas las instancias habilitadas por la normativa, esperando que algún día dejen de ser un ítem a tildar y cumplan con la función para la que fueron creadas: aportar mejoras en la políticas públicas en una Ciudad que, manda su Constitución, *organiza sus instituciones autónomas como democracia participativa*.

**Hemos participado en las limitadas instancias que habilitó el Poder Ejecutivo. El Código Urbanístico que plantea modificaciones sustanciales a la normativa vigente requiere una participación real de todos los actores que se verán favorecidos o impactados negativamente por la norma y muy especialmente de las entidades profesionales, cuyas reflexiones expertas respecto de las cuestiones centrales, no han sido tenidas en cuenta.**

**Aspiramos a que los argumentos que aquí se viertan sean tenidos en cuenta o contestados tal como lo manda la Ley 6.**

**Adherimos a las Recomendaciones enviadas por: CAI, CPAU y CPIC<sup>1</sup>, en cuanto a la necesidad de actualizar el Plan Urbano Ambiental, formular el Modelo Territorial, con la metodología participativa que la Ley 2930 impone y, recién a partir de ello, plantear un nuevo Código Urbanístico.**

**Reiteramos la necesidad de vincular todos los Códigos: Urbanístico, Ambiental, de Edificación y de Habilitaciones para evitar superposiciones y contradicciones.**

No obstante las reservas metodológicas y el cuestionamiento al sistema de planeamiento de la Ciudad, acercamos algunas reflexiones.

**Respecto del PUA, la Ley 2930, ley Marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas, son muchas las referencias que le hacen homenaje y poco de lo que manda.**

- **El Capítulo I del título I del PUA se refiere al Nivel Metropolitano, que es soslayado en el CU.**

---

<sup>1</sup> Centro Argentino de Ingenieros, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Consejo Profesional de Ingeniería Civil

## FUNDACIÓN CIUDAD

---

- **Tampoco cumple el CU con el propósito de transformar la estructura monocéntrica de la ciudad en una más reticular y policéntrica, con conexiones anulares.**
- El Plan Urbano Ambiental dispone que el Código Urbanístico legisle *sobre los espacios públicos y privados ... considerando las dimensiones ambientales, morfológicas y funcionales de la ciudad en general y las particularidades de las zonas, barrios y sectores. Este código se focaliza solo en las edificaciones y desde la morfología.*
- **La captación de plusvalías urbanas, mandato imperativo del PUA, Art. 23, que también aparece como Propuesta de Actuación 55 del Plan Estratégico Participativo 2035, ha desaparecido del Capítulo X.** Sin este instrumento las rentas que se generan con el cambio del potencial constructivo son apropiadas exclusivamente por propietarios y desarrolladores y se sustraen del financiamiento de obras en las áreas más rezagadas de la ciudad.
- **La simplificación de la morfología estableciendo 6 alturas máximas, puede hacer más fácil la lectura de este instrumento a la mayoría de los ciudadanos, pero es insuficiente para contener la gran heterogeneidad de la ciudad.**
- **Las alturas máximas no tienen correlato con la capacidad de soporte físico del territorio y su vulnerabilidad hídrica.**
- **La simplificación enmascara realidades muy distintas en cada Comuna y amerita un ajuste a la luz de estudios particularizados que podrían realizarse a través de diagnósticos y Planes Comunales.**

**La proclamada previsibilidad que se lograría unificando alturas por cuadra, podría alimentar procesos de especulación pasiva y de renovación urbana indiscriminados. Edificios no catalogados, pero que configuran el paisaje urbano y otorgan identidad barrial, si no se ha saturado la nueva edificabilidad admitida, podrían ser comprados y demolidos para la construcción de otros nuevos y así obtener mayor rentabilidad.**

- La Integración socio urbana solo merece un *podrá: en emprendimientos promovidos por particulares ..., se podrá promover la integración socio urbana de esos proyectos con vivienda de precios promocionales.*  
**Ergo también se podrá no promover. Nuevo homenaje.**
- **En el catálogo de los promovidos caben también los Programas de Evaluación Ambiental Estratégica, de Ciudad Resiliente, de Parques Vecinales Lineales y de Espacios Verdes de Proximidad. De un Código no esperamos que promueva, sino que obligue y prohíba.**

- El *Título IX Protección Patrimonial e Identidad*, aborda cuestiones que merecerían un mayor desarrollo, como la **Rehabilitación** que, reglamentada como una estrategia de intervención, permitiría preservar y reutilizar un valioso stock edilicio que configura la **identidad barrial**, aportando a la sustentabilidad y brindando alternativas diversificadas para solucionar demandas habitacionales.

**El CU aprobado en primera lectura lejos de asegurar más transparencia, no disminuye la discrecionalidad y deja abierta la posibilidad de interpretación de las normas.**

**En manos de la Legislatura está revisar y atender las voces insuficientemente escuchadas en la etapa anterior**

**AUDIENCIA PÚBLICA**

**APRUÉBASE EL CÓDIGO URBANÍSTICO DE LA CABA  
31/10/18**

**EXPEDIENTE 849-J-2018 Planeamiento Urbano  
Andreína de Luca de Caraballo**

Aún reiterando la necesidad de ampliar la discusión y postergar la segunda lectura, rescatamos, del texto entregado a la Mesa de Entradas Parlamentaria de la Legislatura para ser incluido en el expediente, la propuesta de inclusión de los siguientes nuevos Títulos:

- **TÍTULO REHABILITACIÓN URBANA**, entendida como el conjunto de estrategias de intervención urbanística, arquitectónicas y de desarrollo económico - territorial promovidas desde el sector público, apoyadas en un enfoque pluridisciplinario y de gestión integral del hábitat, con el objeto de recuperar edificios, áreas o sectores urbanos consolidados (centrales o periféricos), afectados por condiciones de obsolescencia funcional, degradación física, ambiental, sociohabitacional, socioeconómica, inseguridad, conflictividad social, entre otras, que afecten la calidad de vida de los habitantes, la integración socio-territorial y el desarrollo urbano.  
En este TÍTULO podría incorporarse el actual apartado 7.2.11.2.7. *Remodelación de edificios existentes* y recuperar los criterios de rehabilitación expresados en la Ley 3686, incorporados como Capítulo 4.13 Código de Planeamiento Urbano vigente.

Las estrategias de intervención deberán definirse y reglamentarse en el marco de un Plan de Sector o Plan Comunal según corresponda.

- **TÍTULO RENOVACIÓN URBANA**, entendida como el conjunto de estrategias urbanísticas y económico – territoriales formuladas y/o puestas en marcha a través de Planes de Sector, Programas y Proyectos que incluyen acciones normativas (cambio de indicadores urbanísticos, reparcelamientos, loteos, entre otras) y/o físicas (demoliciones, nuevas construcciones, parquizaciones, obras públicas), con desplazamiento o no de población, orientadas a localizar o promover nuevas funciones urbanas en el marco de los lineamientos generales del Plan Urbano Ambiental (PUA).

En ambos casos, la **REHABILITACIÓN URBANA** y **LA RENOVACIÓN URBANA** deberían dar respuesta prioritaria a satisfacer la demanda habitacional de la ciudad.

Asimismo, estas estrategias combinadas pueden promover procesos de redesarrollo, entendido como el conjunto de acciones de transformación urbana llevadas adelante por

## FUNDACIÓN CIUDAD

---

agentes públicos o privados con el objetivo de revitalizar áreas urbanas con obsolescencia funcional y deterioro sociohabitacional, a partir de la valorización de un tejido socioproductivo local preexistente o potencial edilicio reconocido.

- **TITULO GESTIÓN AMBIENTAL**, debería incluir los apartados 7.1.4. (**Ribera accesible**) y 7.1.5 (**Ciudad Resiliente**); los apartados 7.2.5. (**Parques metropolitanos**), 7.2.6. (**Áreas de Reserva Ecológica**); 7.2.7. (**Ciudad Verde**); 7.2.8. (**Compromiso Ambiental**); **definiendo y reglamentado las acciones con relación con las riberas, los parques**, entre otras actualmente incluidas dentro del Título VII.
- **Reformular *TÍTULO VII LINEAMIENTOS PARA EL HÁBITAT* reorientando los apartados vinculados a la renovación urbana hacia un nuevo Título.**  
Nos referimos a los apartados 7.2.12. (**Área Renovación Urbana Riachuelo**); 7.2.13 (**Áreas de Desarrollo Prioritario**) y los mencionados en la propuesta del nuevo **Título Gestión Ambiental** como se ha mencionado.
- **Reformular el *TITULO IX PROTECCIÓN PATRIMONIAL E IDENTIDAD*, reglamentando la necesidad de contar con diagnósticos y Planes Comunales consensuados que ratifiquen o rectifiquen las *Unidades de sustentabilidad* propuestas en el *TITULO VI NORMAS DE EDIFICABILIDAD* y sirvan de base para la catalogación y actualización de los bienes patrimoniales.**

Asimismo, se reitera la necesidad de incluir un apartado dedicado al Patrimonio industrial y reglamentar los criterios de intervención.

El Patrimonio Industrial debería ser considerado integralmente y no como suma de edificios catalogados aislados.

En la actualidad, el área de mayor patrimonio industrial de la ciudad, el Área de Renovación Urbana Riachuelo, *apartado 7.2.12, TÍTULO VII Lineamientos del Hábitat*, se encuentra sujeta a la Renovación urbana, caracterización que habilitaría intervenciones que en poco tiempo llevarían a la desaparición de ese valioso tejido edilicio.

- **Reformular el *TITULO 10. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL* y *PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA*, incorporando nuevos Programas de actuación urbanística, como los Programas de Renovación Urbana, de Rehabilitación Urbana y de Redesarrollo Urbano. También el Derecho de Preferencia, ampliamente reglamentados en países como España y Francia.**

Este derecho, otorgaría al Poder Ejecutivo de la CABA la preferencia para adquirir inmuebles dentro de la ciudad para ejecutar programas y proyectos de interés social (viviendas, equipamientos públicos) constituir reservas de tierras y bancos de inmuebles públicos, creación de espacios públicos, protección de edificios o áreas de valor patrimonial, entre otros fines.

- **Establecer pautas e incentivos para que la incorporación de vivienda asequible pueda ser efectiva.**

## FUNDACIÓN CIUDAD

---

En el **TITULO 10, 10.12.4, Programa de Promoción de Proyectos de Integración Socio Urbana. Emprendimientos de Integración social, la integración socio urbana de los proyectos con vivienda de precios promocionales no puede quedar limitada a la buena voluntad de los desarrolladores.**

- **Desarrollar la *Evaluación Ambiental Estratégica*, ya que lo que aparece en el TITULO 10, 10.12.2 es más propio de un glosario, ya que el Estado se limita a promover.**

**En manos de la Legislatura está revisar y atender las voces  
insuficientemente escuchadas en la etapa anterior**

La Sra. de Caraballo al finalizar su exposición manifestó:

**“Como vecina comparto lo expuesto por integrantes de las Juntas Comunales 15-12-8-6-13-3-5. Me asombra que nadie de la Junta de la Comuna 2 a la que pertenezco se haya anotado para participar en esta Audiencia Pública. Me pregunto: ¿será porque el PRO tiene mayoría...?”**