



## G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

### Carátula Expediente

Número:

Buenos Aires,

**Referencia:** Carátula del expediente EX-2022-43834997- -GCABA-COMUNA15

---

Expediente: EX-2022-43834997- -GCABA-COMUNA15

Fecha Caratulación: 25/11/2022

Usuario Caratulación: Paula Damore (PDAMORE)

Usuario Solicitante: Paula Damore (PDAMORE)

Código Trámite: GENE2119A - REGISTRO PETICION/ SOLICITUD JUNTA COMUNAL

Descripción: NOTA N° 348/CCC15/2022 Ref.: ENVÍO DE RESOLUCIÓN 236 - PROYECTO DE LEY DE LOS VECINOS DE VILLA ORTÚZAR POR MODIFICACION DEL CODIGO URBANISTICO.

Cuit/Cuil: ---

Tipo Documento: DU

Número Documento: 8308243

Persona Física/Persona Jurídica

Apellidos: LOPEZ

Nombres: RUBEN

Razón Social: ---

Email: mesacoordinadora.ccc15@gmail.com

Teléfono: ---

Pais: ARGENTINA

Provincia: CIUDAD DE BUENOS AIRES

Departamento: CIUDAD DE BUENOS AIRES

Localidad: CIUDAD DE BUENOS AIRES

Domicilio: 0

Piso: ---

Dpto: ---

Código Postal: 0

Observaciones: ---

Motivo de Solicitud de Caratulación: NOTA N° 348/CCC15/2022 Ref.: ENVÍO DE RESOLUCIÓN 236 - PROYECTO DE LEY DE LOS VECINOS DE VILLA ORTÚZAR POR MODIFICACION DEL CODIGO URBANISTICO.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
DN: cn=Comunicaciones Oficiales  
Date: 2022.11.25 15:13:22 -03'00'

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
DN: cn=Comunicaciones Oficiales  
Date: 2022.11.25 15:13:22 -03'00'

**2012-2022 - DÉCIMO ANIVERSARIO DEL CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL 15**



**CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL  
COMUNA 15**

AGRONOMÍA-CHACARITA-LA PATERNAL  
PARQUE CHAS-VILLA CRESPO-VILLA ORTÚZAR

Mail mesa.coordinadora.ccc15@gmail.com  
Facebook Consejo Consultivo Comuna 15

**NOTA N° 348/CCC15/2022**

Buenos Aires, 24 de noviembre 2022

Señor presidente  
JUNTA COMUNAL DE LA COMUNA 15  
At. Sr. Martín Garcilazo  
SU DESPACHO

**Con copia a Juntistas:** Nancy Verónica Bolaño; María Victoria Pujolle; Natasha Semmartin; Jazmín Tello; Juan Pablo Alegre; Leonardo Lucchese Di Leva.

**Ref.: ENVÍO DE RESOLUCIÓN 236 - PROYECTO DE LEY DE LOS VECINOS DE VILLA ORTÚZAR POR MODIFICACION DEL CODIGO URBANISTICO.**

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a la Junta Comunal a efectos adjuntar la Resolución de referencia y solicitar que dé el trámite correspondiente en los términos del Art. 37 de la ley Orgánica de Comunas y dándonos respuesta a la misma en los plazos establecidos por el artículo 22, inciso "e", del Decreto 1510/97.

Saludamos a Ud. Muy atentamente.

*Rubén Daniel López*  
p/MESA COORDINADORA  
CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL 15



**CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL  
COMUNA 15**  
**AGRONOMÍA-CHACARITA-LA PATERNAL  
PARQUE CHAS-VILLA CRESPO-VILLA ORTÚZAR**  
Mail [mesacoordinadora.ccc15@gmail.com](mailto:mesacoordinadora.ccc15@gmail.com)  
Facebook Consejo Consultivo Comuna 15

## **PROYECTO DE RESOLUCIÓN N.º 236**

**ASAMBLEA 127- CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL COMUNA 15 –**

**23 de noviembre de 2022.-**

### **PROYECTO DE LEY DE LOS VECINOS DE VILLA ORTUZAR POR MODIFICACION DEL CODIGO URBANISTICO**

#### **VISTO:**

El proyecto de Ley modificadorio de la normativa para las condiciones de edificabilidad del barrio de **Villa Ortúzar**, que nos presentaran en la Asamblea de octubre, vecinos de dicho barrio de nuestra Comuna, identificado en la presente Resolución como **Anexo 1**.

Que al presente el Proyecto tiene entrada ante la **Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires** por N° 2998-D-2022.

#### **Y CONSIDERANDO:**

1. Que este **Consejo Consultivo** fijo su posición oponiéndose a las modificaciones de las condiciones de edificabilidad que quedaron plasmadas en la **Ley 6099/18 (Código urbanístico)**, **en la Ley 6361/20 (modificación del Código urbanístico)** y **concordantes**.
2. Que esta oposición consta en la versión taquigráfica de la reunión del **31/7/2018** de la **Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires**.
3. Que las actuales condiciones de edificabilidad propiciadas por el actual **Código Urbanístico** aumentan injustificadamente la densidad habitacional.
4. Que las actuales condiciones de edificabilidad alteran sensiblemente el paisaje urbano transformando las características históricas del barrio.
5. Que la actual normativa solo contempla el aumento de la densidad habitacional dejando de lado la correspondiente adecuación de la infraestructura de servicios, equipamiento urbano, educativo, de salud, espacios verdes y otros.

6. Que lo descripto en los puntos **3), 4) y 5)** de los considerandos son las condiciones básicas de un proceso de **gentrificación urbana. Así lo demuestra el estudio y fundamentación del proyecto vecinal.**
7. Que no se comprende la razón, ni existe justificación alguna, para aumentar la **densidad poblacional de este barrio de la Ciudad.**
8. Que las comunas intervienen en las políticas de hábitat de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 13 de la Ley 1777/05 y al Título Segundo de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires.**

## **RESOLUCION**

**LUEGO DE INTERCAMBIO DE OPINIONES Y EN FUNCIÓN DE LAS INCUMBENCIAS CONFERIDAS AL CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL POR LA LEY ORGÁNICA DE COMUNAS Nº 1777, LA ASAMBLEA DEL CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL COMUNA 15 –CCC15- DECIDE PRONUNCIARSE POR LO SIGUIENTE:**

**ARTICULO 1:** Aprobar el proyecto de modificación de la normativa que se acompaña a la presente y se identifica como **Anexo 1.**

**ARTICULO 2:** Solicitar a la **Junta Comunal** la aprobación del presente proyecto de ley, según las atribuciones y obligaciones que prevé el **Capítulo 2 Artículo 26 Inciso a e i de la Ley 1777/05.**

**ARTICULO 3 :** Se de tratamiento obligatorio a la presente Resolución. **Artículo 37 de la Ley de Comunas 1777/5.**

**COMISIÓN DE AMBIENTE Y ESPACIO PÚBLICO  
CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 15**

## ANEXO I

### PROYECTO DE LEY

**Artículo 1º.**- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.3 Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico, las parcelas frentistas a la Av. Elcano desde su intersección con la Av. Triunvirato hasta el cruce con la Av. Álvarez Thomas.

**Artículo 2º.**- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.3 Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico las parcelas frentistas de eje norte, numeración par, de la Av. Álvarez Thomas desde su intersección con las Av. Elcano y Av. Forest hasta la Av. de Los Incas y a las Manzanas 151, 138, 121, 106, 91, 79, 78, 59, 58 de la Sección Catastral 49.

**Artículo 3º.**- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.3 Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la calle 14 de julio entre la Calles Giribone y Charlone, a la Calle Giribone entre las Calles Heredia y 14 de Julio, a la Calle Heredia entre las Calles Giribone y Charlone y a la Calle Charlone entre las Calles 14 de julio y Heredia, correspondientes al entorno de la Plaza 25 de Agosto.

**Artículo 4º.**- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.3 Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico las parcelas frentistas a la Av. Triunvirato desde su intersección con la Av. Combatientes de Malvinas hasta su cruce con la Av. Elcano.

**Artículo 5º.**- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.3 Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. Chorroarín desde su intersección con la Av. Combatientes de Malvinas hasta la Av. Triunvirato.

**Artículo 6º.**- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. Chorroarín desde su intersección con la Av. Triunvirato hasta su intersección con la Av. Álvarez Thomas.

**Artículo 7º.**- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.3 Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. de los Incas desde su intersección con la Av. Triunvirato hasta la Av. Elcano.

**Artículo 8º.**- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico a las parcelas frentistas A la calle Heredia entre las calles Montenegro y Girardot, la Calle Montenegro entre las Calles Estomba y Heredia, las Calles Girardot entre las Calles Heredia y Estomba y ésta última desde su intersección con la calle Girardot hasta Montenegro, correspondiente al entorno de la Plaza Antonio Malaver.

**Artículo 9º.**- Desaféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código

Urbanístico a las parcelas insertas dentro de las manzanas 149, 148, 147, 146, 136, 135, 134, 133, 130, 129, 128, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 105, 104, 103, 102, 99, 97, 90, 89, 88, 87, 86, 84, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 69, 67, 42, 30, 29 y 28 de la Sección Catastral 49 con excepciónde aquellas insertas en las artículos 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° y 8° de la presente ley.

**Artículo 10º.-** Aféctase a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico, las parcelas frentistas a la Av. Elcano desde su intersección con la Av. Triunvirato hasta el cruce con la Av. Álvarez Thomas.

**Artículo 11º.-** Aféctase a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico las parcelas frentistas de eje norte, numeración par, a la Av. Álvarez Thomas desde su intersección con las Av. Elcano y Av. Forest hasta la Av. de Los Incas y a las Manzanas 151, 138, 121, 106, 91, 79, 78, 59, 58 de la Sección Catastral 49.

**Artículo 12º.-** Aféctase a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B 2.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Calle 14 de julio entre las Calles Giribone y Charlone, a la Calle Giribone entre las Calles Heredia y 14 de Julio, a la Calle Heredia entre las Calles Giribone y Charlone y a la calle Charlone entre las Calles 14 de julio y Heredia, correspondientes al entorno de la Plaza 25 de Agosto.

**Artículo 13º.-** Aféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico las parcelas frentistas a la Av. Triunvirato desde su intersección con la Av. Combatientes de Malvinas hasta su cruce con la Av. Elcano.

**Artículo 14º.-** Aféctase a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B 2) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. Chorroarín desde su intersección con la Av. Combatientes de Malvinas hasta su intersección con la Av. Álvarez Thomas.

**Artículo 15º.-** Aféctase a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.4 Unidades de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. de los Incas desde su intersección con la Av. Triunvirato hasta la Av. Elcano.

**Artículo 16º.-** Aféctase A las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B 2) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico a las parcelas frentistas A la calle Heredia desde su intersección con la calle Montenegro hasta la calle Girardot, la Calle Montenegro desde sus intersección con la Calle Estomba hasta la Calle Heredia, la Calle Girardot desde su intersección con la calle Heredia hasta Estomba y la calle Estomba desde su intersección con la calle Girardot hasta Montenegro, correspondiente al entorno de la Plaza Antonio Malaver

**Artículo 17º.-** Aféctase de las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B 1) del Título 6 "Normas de Edificabilidad" del Código Urbanístico a las parcelas insertas dentro de las manzanas 149, 148, 147, 146, 136, 135, 134, 133, 130, 129, 128, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 105, 104, 103, 102, 99, 97, 90, 89, 88, 87, 86, 84, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 69, 67, 42, 30, 29 y 28 de la Sección Catastral 49, exceptuándose aquellas parcelas pertenecientes a las manzanas de referencia incorporadas en los artículos 10°,

11°, 12°, 13°, 14°, 15° y 16°.- de la presente ley.

**Artículo 18º.-** No será de aplicación en la manzanas 70, 91, 79, 100, 101a 132 de la Sección Catastral 49 el aprovechamiento de la banda mínima edificable correspondiente al artículo 6.4.3.2 Casos especiales de determinación de L.I.B “Área Edificable” del Título 6 “Normas de Edificabilidad” del Código Urbanístico, debiendo resguardarse un distancia mínima no edificable de 8 m desde la Línea de Frente Interno (L.F.I) hasta la Línea Divisoria de Parcela de Fondo (L.D.P).

**Artículo 19º.-** Desaféctase del Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4 del artículo 3.2.13 del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. Álvarez Thomas desde su intersección con Av. Elcano hasta la Calle La Pampa.

**Artículo 20º.-** Desaféctase del Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4 del artículo 3.2.13 del Título 3: “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. Triunvirato desde su intersección con la Av. de los Incas hasta la Av. Elcano.

**Artículo 21º.-** Desaféctase del Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4 del artículo 3.2.13 del Título 3: “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. de los Incas desde su intersección con la Av. Triunvirato hasta la Av. Álvarez Thomas.

**Artículo 22º.-** Desaféctase del Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4 del artículo 3.2.13 del Título 3: “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la calle 14 de Julio desde la Av. Triunvirato hasta la Av. Del Campo.

**Artículo 23º.-** Desaféctase del Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo A2 del artículo 3.2.5 del Título 3: “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico el polígono correspondiente a las manzanas contenidas entre las Avenidas Triunvirato, Elcano, Chorroarín y Álvarez Thomas, con excepción de las parcelas contenidas en los artículos 19º y 20º de la presente ley y aquellas frentistas a la Av. Elcano desde su intersección con la Av. Triunvirato hasta la Av. Álvarez Thomas.

**Artículo 24º.-** Desaféctase del Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B3 del artículo 3.2.9 del Título 3: “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico al polígono correspondiente a las manzanas contenidas entre la Av. del Campo su continuación por Av. Combatiente de Malvinas hasta su intersección con la Av. Triunvirato, prolongándose por esta hasta la calle Heredia hasta la Calle Iturrí y las vías del ferrocarril Urquiza con excepción las manzanas 98<sup>a</sup>, 98b, 85<sup>a</sup>, 85b, y las parcelas incluidas los artículos 20º y 22º de la presente ley.

**Artículo 25º.-** Aféctase al Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B3 del artículo 3.2.9 del Título 3 “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. Álvarez Thomas desde su intersección con Av. Elcano hasta la Calle La Pampa.

**Artículo 26º.-** Aféctase al Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B3 del artículo 3.2.9 del Título 3: “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. Triunvirato desde su intersección con la Av. de los Incas hasta la Av. Elcano.

**Artículo 27º.-** Aféctase al Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B3 del artículo 3.2.9 del Título 3: “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la Av. de los Incas desde su intersección con la Av. Triunvirato hasta la Av. Álvarez Thomas.

**Artículo 28º.-** Aféctase al Área de Media Mixtura de Usos del Suelo B3 del artículo 3.2.9 del Título 3: “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico a las parcelas frentistas a la calle 14 de Julio desde la Av. Triunvirato hasta la Av. Del Campo.

**Artículo 29º.-** Aféctase del Área de Baja Mixtura del Usos de Suelo 1 del artículo 3.2.1 del Título 3: “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico el polígono correspondiente a las manzanas contenidas entre las Avenidas Triunvirato, Elcano, Chorroarín y Álvarez Thomas, con excepción de las parcelas contenidas en los artículos 25° y 26° de la presente ley y aquellas frentistas a la Av. Elcano desde su intersección con la Av. Triunvirato hasta la Av. Álvarez Thomas.

**Artículo 30º.-** Aféctase al Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A2 del artículo 3.2.5 del Título 3: “Normas de Uso del Suelo” del Código Urbanístico al polígono correspondiente a las manzanas contenidas entre la Av. del Campo su continuación por Av. Combatiente de Malvinas hasta su intersección con la Av. Triunvirato, prolongándose por esta hasta la calle Heredia, doblando por la misma hacia la Calle Iturrí siguiendo por la prolongación de las vías del ferrocarril Urquiza, con excepción las manzanas 98<sup>a</sup>, 98b, 85<sup>a</sup>, 85b, y las parcelas incluidas en los artículos 26° y 28° de la presente ley.

**Artículo 31º.-** Modifícase las Planchetas N° 6 y N° 11 del Anexo IV del Código Urbanístico e incorpórarse el Plano N° (a designar) al Anexo III “Atlas” del Código Urbanístico (Ley N.º 6.099).

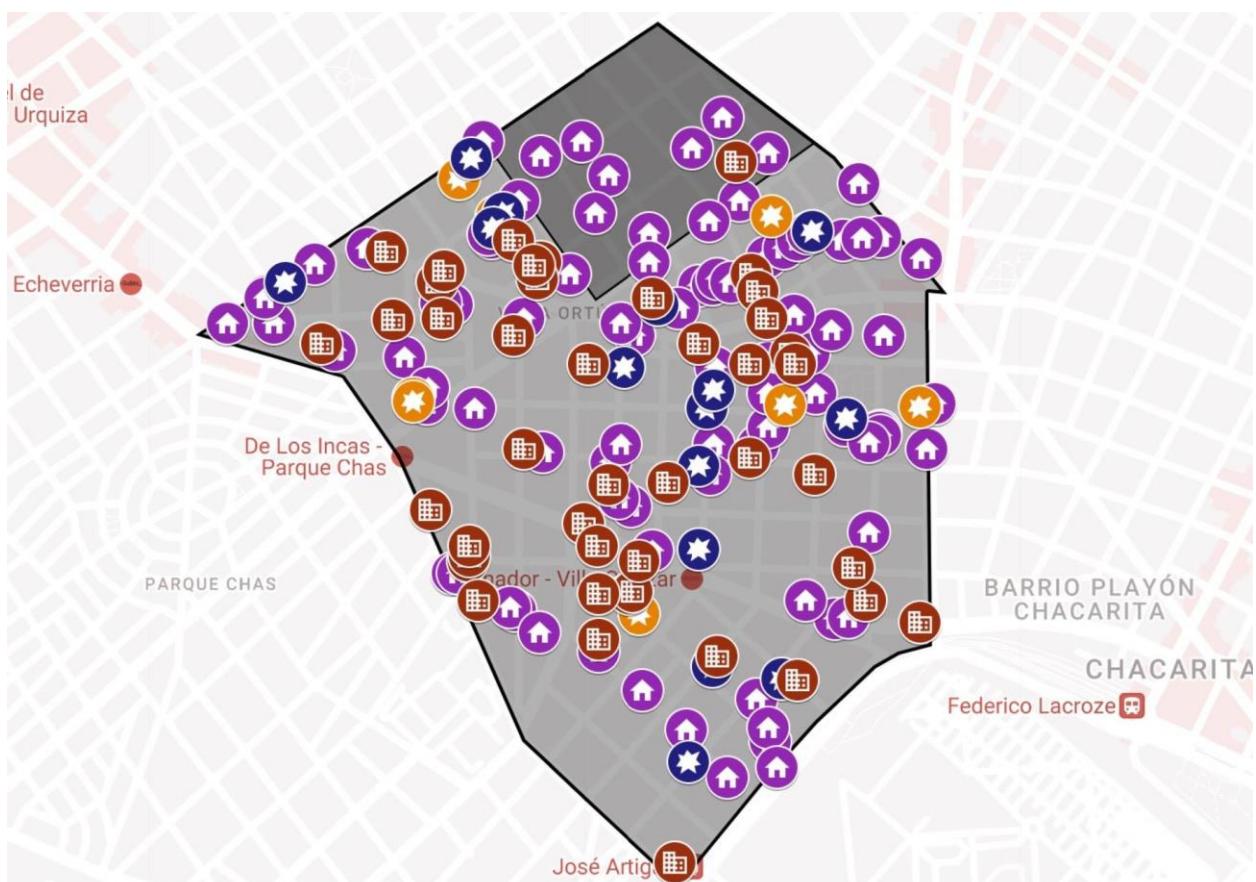
**Artículo 32º.-** Comuníquese, etc.

## Fundamentos

El presente proyecto es resultado de un proceso de organización que fuimos llevando adelante hace ya más de un año los vecinos y vecinas del Barrio de Villa Ortúzar como respuesta al vertiginoso desarrollo de obras de construcción de edificios en la zona. Este fenómeno está afectando crecientemente nuestra calidad y estilo de vida, empeorando día a día todos los indicadores de habitabilidad y ambientales de nuestro querido barrio. A continuación desarrollaremos los principales argumentos que le dan sentido al proyecto de ley presentado.

El 6 de diciembre de 2018, los legisladores del oficialismo aprobaron la Ley N° 6099 (BOCBA N° 5526 del 27/12/2018), que sancionó el nuevo Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires. El nuevo Código Urbanístico (CUR) desde su origen (2018) y hasta su última reforma (2020), resultó en un aumento indiscriminado de la constructividad en varias zonas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Si bien el mismo tuvo diversas resistencias en ese momento por parte de distintos colectivos, colegios profesionales y actores sociales y políticos, a causa de las restricciones generales producidas mediante las medidas de ASPO y DISPO del año 2020, el impacto real en cada uno de los barrios de este cambio de norma se comenzó a visualizar recién durante el año 2021.

En nuestro barrio el Nuevo Código Urbanístico estimuló fuertemente el desarrollo de nuevas construcciones, ya que el mismo brinda fuertes incentivos al mercado inmobiliario de grandes inversiones, por el desmesurado aumento de la constructibilidad que el mismo ha generado. En la actualidad, en simultáneo, y como nunca antes habíamos visto, hay en Villa Ortúzar al menos cincuenta y seis (56) edificios en construcción y al menos ochenta (80) casas bajas en venta, que, es importante señalar, ya no se ofertan como casas sino como terrenos o lotes para el desarrollo de edificios.



Casas en venta: noventa (90).

Edificios en construcción: cuarenta y cuatro (44).

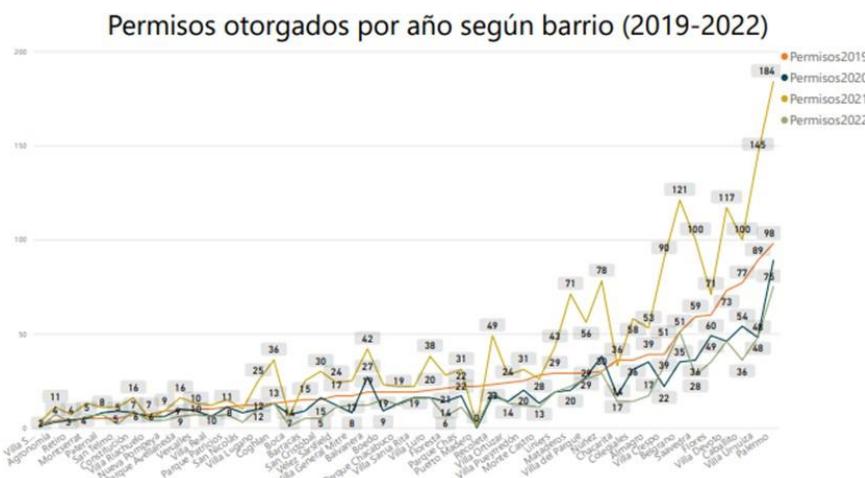
Demoliciones en curso: ocho (8).

Demoliciones terminadas: quince (15).

El motivo del “boom” inmobiliario en nuestro barrio es claro: antes de la sanción del Nuevo Código Urbanístico se podía obtener una ganancia pequeña por demoler una vivienda para volver a construir una nueva ya que, la cantidad de metros cuadrados vendibles no era tan alta, razón por la cual la incidencia del precio del terreno en la ecuación total era relativamente alta. El beneficio de construir edificios bajos resultaba de todos modos rentable para emprendimientos medianos, y el barrio crecía a un ritmo sostenible. En cambio, con el nuevo CUR y las modificaciones realizadas en la normativa urbanística, se ha incrementado fuertemente la constructibilidad, así como también se ha pasado de zonas de uso residencial, a zonas de mixtura de usos altas o medianas. Esta situación implicó un estímulo para llevar adelante los procesos de “renovación urbana e inmobiliaria” para extraer y poder capitalizar el aumento del valor del suelo generado por el aumento de la capacidad constructiva permitida.



Elaboración propia en base a datos de la Dirección Gral. De Estadísticas y Censos (GCBA)



Elaboración propia en base a datos de la Dirección Gral. De Estadísticas y Censos (GCBA)

Actualmente, la cantidad de obras en simultáneo tiene impactos tangibles: baja presión del agua; cortes de electricidad en épocas de bajo consumo (cuando no hace ni calor ni frío); constante ruido de martillos neumáticos, palas retroexcavadoras, etc., que exceden el nivel de decibeles que puede soportar el oído humano; constantes vibraciones por las tolvas y bombas de hormigón; polución ambiental por las partículas de polvo en suspensión en el aire y en todas partes (lo que trae complicaciones respiratorias a muchos vecinos y muchas vecinas).

Un caso testigo es la construcción que se está llevando adelante desde marzo del 2021, cuando tapiaron la vieja fábrica de medias de Charlone al 1400, enfrente de la plaza 25 de agosto. A mediados de julio de 2021 empezó la demolición, resultando muy difícil habitar nuestras viviendas, ya que tuvimos que soportar el ruido y los temblores durante los más de 15 días que duró la demolición. Es lo más parecido a un bombardeo o a un terremoto.

Vale resaltar que en la zona funcionan muchos estudios de música y productoras de cine. En este sentido, muchos vecinos y vecinas tuvieron y tienen que coordinar sus horarios de grabaciones con las empresas constructoras. Estos ruidos continúan luego de la demolición, aunque no todos los días y sin notificación horaria.

También se prevén impactos a futuro: edificios de más altura implican menor circulación de aire, una alteración a la flora y la fauna del barrio y, con la llegada de más gente a vivir, menos espacio de estacionamiento, menos espacio verde por habitante (contamos solo con dos plazas de una manzana cada una), más cantidad de habitantes por centro de salud de cercanía, más problemas con las vacantes escolares (Ortúzar es un barrio que no tiene jardines escolares, y tiene pocas escuelas primarias). Los altos edificios dificultan el contacto directo con la luz solar, provocando deficiencias en materia de vitamina D, que el cuerpo produce por la exposición directa a los rayos solares.

Por último debemos resaltar la pérdida de la identidad barrial que este desproporcionado cambio supone para nuestro barrio. Para retratarla rápidamente, no cabe más que señalar el título de la nota periodística publicada en el diario Clarín en 2017, un año antes de la sanción del CUR, que cita: "GPS Villa Ortúzar: el barrio porteño con corazón de domingo".

### **Derrumbe en obra de Charlone 1553/63**

El día 24 de junio de 2022 a las 16 hs, ocurrió un derrumbe en la demolición de Charlone 1553/63, a las 15:45 hs , horario en que los alumnos de la Escuela Mariano Acha, realizaban educación física, en el predio lindante. Como hacía una semana la empresa responsable de la demolición, Petrus, había ido a la escuela a preguntar el horario en que los chicos concurren al campo de deportes, el horario es de 8:30 a 16 hs, la dirección de la escuela decidió no utilizar más el predio, por una cuestión de seguridad. Así fue que no se tuvieron que lamentar víctimas. Concurrieron 2 dotaciones de bomberos, un patrullero y ninguna ambulancia. La calle quedó cortada generando un caos en el tránsito a la hora de la salida de los colegios. Cabe señalar que por esa vereda también transitan los alumnos del Instituto San Roque ya que constituye un sendero seguro, para garantizar la circulación entre escuelas. Las familias que viven al lado de la demolición fueron evacuadas ya que la pared medianera tuvo rajaduras. Según algunos testimonios de los vecinos los obreros estaban picando arriba y la máquina retroexcavadora trabajaba abajo, cuando se escuchó un ruido tipo explosión, y los obreros salieron corriendo para el fondo. Por milagro, todos resultaron ilesos. No vimos a nadie de la empresa, en la zona, asistiendo a sus empleados. Es el segundo derrumbe de Petrus en menos de 6 meses. El anterior fue en la calle Gregoria Pérez y Martínez, el 7 de enero del 2022. De la misma manera que en Charlone, los pedazos de concreto cayeron hacia la calle junto con los andamios, dañando autos estacionados y árboles. La falta de previsión fue total, no existió ningún acercamiento de parte del Gobierno de la Ciudad ni de la Comuna 15 ni de la empresa a los y las vecinas damnificadas. Sólo los bomberos acompañaron a la gente a buscar abrigos, mientras esperaban en la vereda a los peritos. Al día siguiente del derrumbe, el sábado 25 de junio, antes de las 9 de la mañana, la empresa estaba juntando todos los escombros desparramados en la calle, como si nada hubiera pasado. Es más, resultó más fácil levantar los pedazos de mampostería con la pala mecánica y tirarlos dentro de un camión, y aprovechar para terminar la demolición con la calle cortada, sin tener que estar lidiando con automovilistas y las cuatro

líneas de colectivos que pasan por Charlone. La obra nunca se detuvo. Tanto el edificio de Gregoria Pérez, donde funcionaba un centro de salud y el edificio de Charlone al 1500, donde funcionaba la subsede del servicio social zonal número 12, pertenecían al Gobierno de la Ciudad y fueron vendidos a privados. El pasado 18 de Octubre en la misma obra rompieron un caño de gas, otra vez debieron realizarse evacuaciones vecinales y al día de hoy el olor a gas continúa.



a en construcción en Combatientes  
nada más pasó. Los vecinos nos  
yo desmesurado.



### Ejercicio de simulación CPU vs CUr

A continuación se desarrolla un breve ejercicio que hemos llevado adelante con la ayuda de diversos profesionales coordinados por el Arq. Daniel Giglio (Mat. CPAU 14.467), para evidenciar el drástico cambio que el CUr significó en los barrios de baja densidad, definiéndose un polígono de nuestro barrio (**muestreo entre las calles Mariano Acha, Roseti, Tronador, Charlone, Av. El Cano, Av. Álvarez Thomas, Av. De los Incas y Av. Triunvirato**) y estableciéndose una comparación entre lo que hubiese sucedido de permanecer vigente el CPU, cuya zonificación era **R2b1** y de lo que sucede a partir de la vigencia del nuevo CUr que zonifica este sector como **USAA (Unidad de Sustentabilidad Alta)** y **USAM (Unidad de Sustentabilidad Media)**.



- USAA Unidades de Sustentabilidad Alta
- USAM Unidades de Sustentabilidad de Altura Media

Tomando el polígono de referencia, podemos visualizar los indicadores urbanos que rigen en cada código. El **CPU** zonifica esta área como **R2b1** y limita a través del FOT la constructibilidad construible de cada lote (1.6 veces), limita la altura máxima en 10.5 m y un plano límite de 13,5m (edificios de planta baja más 3 pisos) y ubica la línea de frente interno a un máximo de 25 m desde la Línea Municipal (ver cuadro comparativo).

El **CUR** lo zonifica en dos sectores: uno como **USAA (Unidad de Sustentabilidad Alta)** y otro como **USAM (Unidad de Sustentabilidad Media)**. En ambos no incorpora controles de superficies, en **USAA** aumenta la altura máxima a 22.80 m y el plano límite a 29,80m (planta baja más 9 pisos) y en **USAM** a 17, 20m y 24.20 m (planta baja más 7 pisos), fijando la línea de frente interno en 1/3 de manzana.

Observamos que en el CUR no hay limitadores de superficie, la altura de los edificios se incrementa entre 4 y 6 pisos y se suma un número importante de metros a la profundidad constructiva, disminuyendo significativamente el espacio libre del centro de manzana.

En el siguiente cuadro se analizan distintos indicadores de constructibilidad de nuestra anterior zonificación (R2b1) en el viejo Código de Planeamiento Urbano, comparándolos con los de la zonificación actual (USAM y USAA) del nuevo Código Urbanístico.

#### CUADRO COMPARATIVO DE INDICADORES URBANOS

##### R2b1 por CPU vs. USAA y USAM por CUR

CPU	R2b1
Características:	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
Tipología:	ENTRE MEDIANERAS
FOT:	1,6
$R = h/d = 2,4$	18,0 m calle 15 m
h máxima	10,5 m PB + 3 P
Plano límite	13,5 m PB + 4 P
Línea Frente Interno =	25 m
Línea Basamento Interno =	25 m
CUR	USAA
Características:	UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD ALTURA ALTA
Tipología:	ENTRE MEDIANERAS (OBLIGATORIO)
FOT:	NO HAY
$R = h/d$	NO HAY
h máxima	25,80 m PB + 8 PISOS
Plano límite	25,8 + 4 = 29,8 PB + 9 PISOS
LFI = 1/4 largo manzana	26 m en cuadra 104 m
LBI= 1/3 de manzana por debajo cota 35 m en cuadra 104 m	
CUR	USAM
Características:	UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD ALTURA MEDIA
Tipología:	ENTRE MED (OBLIGATORIO)
FOT:	NO HAY
$R = h/d$	NO HAY
h máxima	17,20 m PB + 6 PISOS
Plano límite	17,20 + 7 = 24,20 m PB + 7 PISOS
LFI = 1/4 largo de manzana	26,00 m cuadra 105 m
LBI = 1/3 por debajo cota 0	35,00 m cuadra 105 m

A partir de los índices anteriores nuestra hipótesis de trabajo se centra en dos manzanas (una en USAA y otra en USAM) haciendo una comparación entre la constructibilidad máxima permitida por el CPU y la que establece el CUR, evaluando en ambas sus consecuencias.

### USAA: análisis de una manzana tipo

**Manzana n° 150 sección 049, delimitada por Giribone, Av. El Cano, Charlone y 14 de julio. Superficie aproximada: 10285m2.**



**Constructividad por manzana según CPU:** Considerando que la zonificación del CPU era R2b1, y que el FOT era de 1.6, multiplicamos:  $10.285\text{m}^2 \times 1.6 \times 0.8$  (considerando que no era habitual tomar el FOT máximo), lo que nos da un resultado de 13.165 m<sup>2</sup>. Esto nos da la superficie total que hubiese podido ser construida, respetando los 10.5m de altura máxima y los 13,5m de plano límite.

Si estimamos que un departamento tipo en esa zona podría estar en un promedio de 60 m<sup>2</sup>, la cantidad de viviendas en la manzana sería de 188 viviendas ( $13.165\text{ m}^2 / 60\text{m}^2$ ), una población de 752 habitantes por manzana, un total de 63 autos y un consumo de 94.035 litros de agua por día (fuente AYSA: 500 litros por vivienda por día).

**Constructividad por manzana según CUR:** Considerando que la zonificación del CUR es USAA (Unidad de sustentabilidad de Altura Alta) y que según la Aplicación Ciudad 3D del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la constructibilidad de dicha manzana es de 66.979 m<sup>2</sup> (sumatoria de edificabilidad por parcela).

Si estimamos que un departamento tipo en esa zona podría estar en un promedio de 60m<sup>2</sup>, la cantidad de viviendas en la manzana sería de 1.116 viviendas ( $58.271\text{ m}^2 / 60\text{ m}^2$ ), una

población de 4.465 habitantes por manzana, un total de 372 autos y un consumo de 558.000 litros de agua por día (fuente AySA: 500 litros por vivienda por día).

***En síntesis, el CUR, en USAA, está aumentando dramáticamente la constructibilidad por manzana desde 13.165 m<sup>2</sup> a 66.979 m<sup>2</sup> (ver ANEXO 2), la cantidad de viviendas va de 188 a 1.116, los habitantes pasan de 752 a 4.465, los autos de 63 a 372 y el consumo de agua potable diario de 93.035 litros a 558.000 litros.***

***Con el CUR el aumento de la constructividad y sus consecuencias negativas se incrementan en un 509%***

#### **USAM: análisis de una manzana tipo**

**Manzana nº 076 sección 049, delimitada por CHORROARIN, GIRIBONE, HOLMBERG, CHARLONE.**  
**Superficie aproximada: 8851.50 m<sup>2</sup>.**



**Constructividad por manzana según CPU:** Considerando que la zonificación del CPU era R2b1, y que el FOT era de 1.6, multiplicamos:  $8851.50 \text{ m}^2 \times 1.6 \times 0.8$  (considerando que no era habitual tomar el FOT máximo), lo que nos da un resultado de 11.330 m<sup>2</sup>. Esto nos da la superficie total que hubiese podido ser construida respetando los 10.5m de altura máxima.

Si estimamos que un departamento tipo en esa zona podría estar en un promedio de 60m<sup>2</sup>, la cantidad de viviendas en la manzana sería de 189 viviendas ( $11330 \text{ m}^2 / 60\text{m}^2$ ), una población de 755 habitantes por manzana, un total de 63 autos y un consumo de 94.500 litros de agua por día (fuente AYSA: 500 litros por vivienda por día).

**Constructividad por manzana según CUR:** Considerando que la zonificación del CUR es USAM (Unidad de sustentabilidad de Altura Media) y que según la Aplicación Ciudad 3D del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la constructibilidad de dicha manzana es de 46738.84 m<sup>2</sup> (sumatoria de edificabilidad por parcela).

Si estimamos que un departamento promedio en esta zona podría estar en 60 m<sup>2</sup>, la cantidad de viviendas en la manzana sería de 779 viviendas (46.738,84 m<sup>2</sup>/60m<sup>2</sup>), una población de 3.116 habitantes por manzana, un total de 260 autos y un consumo de 389.490 litros de agua por día (fuente AySA: 500 litros por vivienda por día).

*En síntesis, el CUR, en USAM, está aumentando dramáticamente la constructibilidad por manzana de 11.330m<sup>2</sup> a 46.738.84 m<sup>2</sup>, la cantidad de viviendas de 189 a 779, los habitantes de 755 a 3116, los autos de 63 a 260 y el consumo de agua potable diario de 94.500 litros a 389.490 litros.*

**Con el CUR el aumento de la constructividad y sus consecuencias negativas se incrementan en un 367 %**

#### Un ejercicio de multiplicación

Los cálculos realizados precedentemente, tanto en USAA como en USAM los pensamos para medir las consecuencias de la aplicación de los indicadores del CUR en una manzana. Pero, yendo a futuro y, a manera de ejercicio especulativo, podemos imaginarnos este escenario:

¿Qué sucedería si extrapolamos estas cifras a la suma de manzanas catalogadas como USAA (10 manzanas) o USAM (10 manzanas más), en todo el polígono seleccionado del barrio de Villa Ortúzar? ¿En cuánto se incrementarían los m<sup>2</sup> construibles, la cantidad de viviendas, el número de habitantes, los autos a estacionar y el consumo de agua potable?

	CPU = R2b1	CUR = USAA + USAM	DIFERENCIA	PORCENTAJE AUMENTO
m <sup>2</sup> CONSTRUIBLES	263.300	1.138.657	875.357	432%
CANTIDAD VIVIENDAS	4.388	18.978	14.589	
NUMERO DE HABITANTES	17.553	75.910	58.357	
NUMERO DE AUTOS	1.463	6.326	4.863	
CONSUMO AGUA/DIA	2.194.167	9.488.809	7.294.643	

Partiendo de que la cantidad final de habitantes que habilita el CUR para el barrio, es de **75.910 personas** (sólo en el polígono estudiado) podemos traducir estos números en imágenes equivalentes de rápida percepción:

Por ejemplo, esto significaría que se muden al polígono, todos los habitantes de los barrios de Parque Chas y Agronomía juntos, los que sumarían  $39.473 + 34.580 = 74.053$  personas (fuente GCBA) o que se instalen más personas que la capacidad total de espectadores que tiene el estadio de River Plate completo o sea **72.054 personas**.

Siguiendo con el razonamiento, la nueva cantidad de automóviles en todo el polígono sería de **6.326**, y si los ubicamos imaginariamente uno detrás del otro, la fila llegaría a medir 38 Km, que equivale a la distancia entre el Congreso y la ciudad bonaerense de Ezeiza.

Otro tanto podría decirse del consumo de agua potable de quienes habiten las nuevas construcciones: el mismo trepa a **9.488.809 de litros diarios**, es decir, la capacidad de 949

camiones cisterna de tres ejes, de 10.000 litros de carga cada uno.

## **Consideraciones finales**

No estamos en contra del tan mentado progreso, ni queremos que nuestro barrio se detenga en el tiempo. Por el contrario queremos un barrio que avance hacia un habitar humano, sustentable. Esto es, que tenga en cuenta la calidad de vida de cada uno de los vecinos y vecinas, que albergue sus diferencias y que contemple la elección de vida que implica vivir en un barrio. Entendemos que la sanción del Código Urbanístico durante el año 2018 nos ha generado un profundo daño y creemos que el presente proyecto puede ayudar a generar condiciones para frenar el avance de la construcción indiscriminada en nuestro barrio y mitigar sus efectos.

El presente proyecto se basa en un cambio de los indicadores constructivos y de usos de Villa Ortúzar, que en parte los retrotrae a la situación existente antes de la sanción del CUR, pero que también intenta construir una propuesta superadora.

Centralmente, se preserva la trama urbana del tejido existente hacia dentro de las avenidas, reduciendo la constructibilidad y permitiendo usos de escala barrial y local. En tanto que en las Avenidas Álvarez Thomas y Triunvirato se reduce la constructibilidad de una Unidad de Sustentabilidad Altura Alta a Media y también se acotan los usos del Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4 a una Área Media de Mixtura de Usos del Suelo B3. De esta manera, se potencia la mixtura de usos en esta zona y se reconoce su potencial constructivo pero se modera el crecimiento. De ningún modo se pretende impedir la construcción de edificios y desarrollos inmobiliarios en la zona, estos siguen siendo posibles y resultan convenientes y sostenibles, dentro de la baja y mediana escala.

Entendemos que los proyectos de ley que se realizaron para los barrios de Núñez y Bajo Belgrano, hoy aprobados, visibilizan la imprevisibilidad y el daño que puede generar la aplicación del CUR si no se reconsideran algunas zonas particulares. En las sesiones de tratamiento de estos proyectos, se dejó en claro que seguramente habría “más modificaciones al código”, y es en este sentido que presentamos al barrio de Villa Ortúzar como uno de los más afectados por el cambio de legislación y requerimos su revisión.