



PROYECTO DE RESOLUCIÓN N° 277

ASAMBLEA N°147–CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL COMUNA 15 –

31 de julio de 2024.-

PROYECTO DE LEY DE LOS VECINOS DE PARQUE CHAS (SOMOS DE PARQUE CHAS) POR MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO URBANÍSTICO

ANTECEDENTES:

RESOLUCIÓN 251-PROYECTO DE INICIATIVA LEGISLATIVA POR MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. EX-2023-39045155- -GCABA-COMUNA15.-

RESOLUCIÓN 269 - PROYECTO DE LEY DE LOS VECINOS DE VILLA ORTÚZAR POR MODIFICACIÓN AL CÓDIGO URBANÍSTICO (2024). EX-2024-21945230-GCABA-COMUNA15.-

RESOLUCIÓN 270- PROYECTO DE LEY DE LOS VECINOS DE CHACARITA (AMPARO AMBIENTAL CHACARITA) POR REFORMA DEL CÓDIGO URBANÍSTICO. EX-2024-21944253- -GCABA-COMUNA15.-

VISTO:

Que los vecinos de Parque Chas por expediente 1813-P-2024 , con fecha 28.6.24, presentaron “Proyecto de Rezonificación de Parque Chas”, propuesta modificatoria del Código Urbanístico elaborada por vecinos (proyecto rubricado con firma de vecinos que acompañan el Proyecto).

Que por Resolución N 251 del Consejo Consultivo Comunal 15 aprobada por Asamblea del mes de octubre de 2023 (EX-2023-39045155- -GCABA-COMUNA15), se acompañó la presentación de grupos barriales de la Ciudad ante la Legislatura, con la participación activa de grupos de ésta Comuna solicitando:

“suspensión de todos los permisos de obra nueva hasta tanto se produzca la revisión del Código Urbanístico y se tengan en cuenta los numerosos pedidos de modificación efectuados por los vecinos”.

Recordando que:

“...este Consejo Consultivo desde un primer momento se manifestó en desacuerdo con el aumento de la capacidad constructiva que el CUR proponía, habiendo participado de las audiencias publicas muchos de los nombrados precedentemente y, teniendo todos los barrios de la comuna presentados o en elaboración proyectos de modificación del CUR. Todos proyectos que este mismo Consejo Consultivo a acompañado porque la vida de los vecinos se ve seriamente afectada por el mismo y proyectos sobre los cuales hemos presentado resoluciones, notas y declaraciones aprobadas en asambleas.”

Y CONSIDERANDO:

Que se mantienen las mismas condiciones, respecto a las consecuencias de la aplicación del Código Urbanístico presente, que dieron fundamento a anteriores y recientes presentaciones modificatorias, más los proyectos de grupos vecinales comunales de distintos barrios, en elaboración para a su vez ser presentados ante la Legislatura:

“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 presentado.

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 N° 1777, LA ASAMBLEA DEL CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL COMUNA 15 –CCC15- DECIDE PRONUNCIARSE POR LO SIGUIENTE:

SOLICITAR A LA JUNTA COMUNAL:

ARTICULO 1.

INCISO 1: Se de tratamiento al documento que se Anexa (expediente 1813-P-2024) a la presente Resolución, presentado ante la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, con fecha 28 de junio de 2024, en salvaguarda de la calidad de vida y los derechos urbanos de los vecinos de la Ciudad que han presentado propuestas modificatorias del Código Urbanístico vigente, atendiendo las necesidades de sus barrios.

INCISO 2: Se acompañe a los vecinos en el seguimiento de lo actuado, y se facilite su difusión y promoción. Artículos 10 inciso e, 11 inciso d y e, y 13; Artículo 26 incisos g,i j y ñ. Ley de Comunas 1777/05.

INCISO 3: Habiendo presentado nota el CONSEJO CONSULTIVO a la JUNTA COMUNAL con fecha 8 de julio pasado: SOLICITUD DE REUNIÓN A LA JUNTA COMUNAL POR MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. PROPUESTAS MODIFICATORIAS BARRIALES-EX-2024-27961203--GCABA-COMUNA15- , donde ...”se solicita a la Junta Comunal de la Comuna 15, se nos convoque a una reunión a los efectos de constituir una Mesa de Trabajo y Gestión en referencia a los proyectos modificatorios del Código Urbanístico presentados ante la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires por distintas agrupaciones barriales comunales.

De la reunión participarían además del Consejo Consultivo, vecinos de los barrios que en los últimos dos años han elaborado los citados proyectos, a través un trabajo participativo y consensuado, que cuenta con el aval de firmas para cada uno de ellos, las que fueron agregadas en la presentación de los proyectos modificatorios. Nuestro Consejo Consultivo avaló por Resoluciones respectivas para cada caso- teniendo cada una expediente electrónico de ingreso a la Comuna- los distintos proyectos presentados, todos aprobados por Asamblea. Al presente, se incorporaría el proyecto modificatorio de Parque Chas, a los ya aprobados anteriormente.”

...“creemos que corresponde a la Junta Comunal elaborar un Proyecto de Iniciativa Legislativa con las agrupaciones barriales, a través de la solicitada Mesa de Trabajo y Gestión, de manera de incorporar los proyectos modificatorios presentados al Proyecto Modificador del Gobierno de la Ciudad. Artículos 10 inciso e, 11 inciso d y e, y 13, 26 incisos g,i j y ñ. Ley de Comunas 1777/05.”

ARTICULO 2 : Se de tratamiento obligatorio a la presente Resolución. Artículo 37 Ley de Comunas 1777/05.

ANEXO

COMISIÓN DE AMBIENTE Y ESPACIO PÚBLICO CONSEJO CONSULTIVO COMUNA 15



Proyecto de Ley

Título I – Ajuste Normativo Sector A: Polígono delimitado por el eje de la Av. De los Incas, Av. Combatientes de Malvinas, Av. Chorroarín, Av. Constituyentes, Av. Gral. Benjamín Victorica, hasta el eje de la Av. Los Incas.

Artículo 1º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.3. Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta (U.S.A.A.) y 6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.), del Título 6 - Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. Chorroarín, Andonaegui, Quirós, Avalos, hasta el eje de la Av. Chorroarín.

Artículo 2º.- Aféctese a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.5. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B.2), del Título 6 - Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas comprendidas en el Artículo 1º, frentistas a la Av. Chorroarín.

Artículo 3º.- Aféctese a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.6 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1), del Título 6 - Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las manzanas comprendidas a las parcelas comprendidas en el Artículo 1º, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Chorroarín.

Artículo 4º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.), del Título 6 - Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. De los Incas, Av. Triunvirato, Av. Combatientes de Malvinas, Campillo, Torrent, hasta el eje de la Av. De los Incas.

Artículo 5º.- Aféctese 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 de las manzanas comprendidas en el Artículo 4º, frentistas a la Av. Los Incas, Av. Triunvirato y Av. Combatientes de Malvinas.



Artículo 6º.- Aféctese a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.6 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1), del Título 6 - Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en el Artículo 4º, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Los Incas, Av. Triunvirato y Av. Combatientes de Malvinas.

Artículo 7º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media (U.S.A.B.2), del artículo 4.1.20 - AE26 – Pasajes de la Ciudad del Título 4 - Áreas de Arquitectura Especial del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la calle Torrent, Pje. Del Temple, Bauness, Arismendi, hasta el eje de la calle Torrent.

Artículo 8º.- Aféctese de las condiciones de edificabilidad del AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad (U.S.A.B.1), del artículo 4.1.20 - AE26 – Pasajes de la Ciudad del Título 4. Áreas de Arquitectura Especial del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en artículo 7º.

Artículo 9º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.), del Título 6 - Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas de la manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la calle Quirós, Av. Constituyentes, Av. Gral. Benjamín Victorica, Av. De los Incas, Bauness, Arismendi, Torrent, Campillo, Gamarra, Llerena, Bauness, Campillo, Avalos, Quirós, Andonaegui, Campillo, Barzan , Av. Constituyentes, hasta el eje de la Av. Gral. Benjamín Victorica.

Artículo 10º.- Aféctese a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.6 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1), del Título 6 - Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas de la manzanas comprendidas en el Artículo 9º, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Benjamín Victorica y a la Av. De los Incas.



Artículo 11º.- Aféctese al área de Urbanización Determinada U39 Parque Chas del Artículo 5.7.32 del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, a las parcelas comprendidas en el artículo 9º, frentistas a la Av. Benjamín Victorica y a la Av. De los Incas.

Artículo 12º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media (U.S.A.B.2), del artículo 4.1.20 - AE26 – Pasajes de la Ciudad del Título 4 - Áreas de Arquitectura Especial del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, a las parcelas de la manzana comprendida en el polígono delimitado por el eje de la calle Llerena, Avalos, Campillo, Bauness, hasta el eje de la calle Llerena.

Artículo 13º.- Aféctese de las condiciones de edificabilidad del AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad (U.S.A.B.1), del artículo 4.1.20 - AE26 – Pasajes de la Ciudad del Título 4. Áreas de Arquitectura Especial del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en artículo 12º.

Artículo 14º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad correspondientes al artículo 6.2.5. Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (U.S.A.B.2), del Título 6 - Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en la manzana delimitada por el eje de la Llerena, Gamarra, Campillo, Avalos, hasta el eje de la calle Llerena.

Artículo 15º.- Aféctese a las condiciones de edificabilidad del artículo 6.2.6 Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja 1 (U.S.A.B.1), del Título 6 - Normas de Edificabilidad del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en el Artículo 14º.

Artículo 16º.- Desaféctese de las condiciones de edificabilidad AE 26.2 - Pasajes en entornos de densidad media (U.S.A.B.2), del artículo 4.1.20 - AE26 – Pasajes de la Ciudad del Título 4 - Áreas de Arquitectura Especial del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, a las parcelas de la manzana comprendida en el polígono delimitado por el eje de la calle Andonaegui, Av. Chorroarín, Av. Constituyentes, Barzana, Campillo, hasta el eje de la calle Andonaegui.



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30º Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Artículo 17º.- Aféctese de las condiciones de edificabilidad del AE 26.1 - Pasajes en entornos de baja densidad (U.S.A.B.1), del artículo 4.1.20 - AE26 – Pasajes de la Ciudad del Título 4. Áreas de Arquitectura Especial del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en artículo 16º.

Artículo 18º.- Desaféctese de las condiciones de mixtura de usos del suelo 3 (TRES) del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos, del Título 3 - Normas de uso del suelo del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en el polígono delimitado por el eje de la Av. De los Incas, Av. Combatientes de Malvinas, Av. Chorroarín, Av. Constituyentes, Av. Gral. Benjamín Victorica, hasta el eje de la Av. De los Incas; a excepción de las parcelas frentistas a la Av. De los Incas, Av. Triunvirato, Av. Combatientes de Malvinas, Av. Chorroarín y Av. Constituyentes.

Artículo 19º.- Aféctese de las condiciones de mixtura de usos del suelo 1 (UNO) del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos, del Título 3 - Normas de uso del suelo del Código Urbanístico, a las parcelas de las manzanas comprendidas en el Artículo 18º.

Artículo 20º.- Disposiciones Particulares Sector A:

a) Parcelamiento:

No se admite el englobamiento parcelario, a excepción de las parcelas afectadas a las condiciones de edificabilidad correspondientes al 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.

b) Área edificable:

Sobre cota de parcela:

Se encuentra limitada por la L.R.O y la L.F.I.

Bajo cota de parcela:

Se encuentra limitada por la L.R.O y la L.I.B.



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30º Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

En todos los casos se podrá edificar un (1) subsuelo de profundidad máxima de menos tres metros (-3,00m) con destino a uso vehicular y/o sala de máquinas, a excepción de parcelas frentistas a las avenidas Av. De los Incas, Av. Triunvirato, Av. Combatientes de Malvinas, Av. Chorroarín y Av. Constituyentes, donde se admiten hasta tres (3) subsuelos.

c) Completamiento de tejido o edificabilidad:

Será de aplicación el Art. 6.5.5. Completamiento de Tejido o Edificabilidad.

Su aprobación debe reunir la conformidad de los titulares de dominio de una superficie superior a la mitad de la manzana.

d) Usos

En los sectores afectados a Zonas de mixtura de usos del suelo 1 del artículo 3.2. Áreas de Mixtura de Usos, del Título 3 - Normas de uso del suelo del Código Urbanístico, no se admitirán la localización de las siguientes actividades del rubro comercial:

1.5 Alimentación general y gastronomía

1.5.1 Patio gastronómico.

1.5.2 Mercado gastronómico.

2.4.1 Casa o local de fiestas privadas infantiles

No se admiten usos/actividades/expansiones comerciales en pulmones de manzana.

La Autoridad de Aplicación, establecerá horarios y espacios exclusivos para garantizar las actividades de carga y descarga en la vía pública.

e) Saturación de usos:

La Autoridad de aplicación deberá, conjuntamente con los organismos competentes y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 25, regular la intensidad deseable las actividades (superficie) de cada rubro admitido en las zonas de mixtura de usos existentes (en función de la localización, características del entorno, superficies, impacto urbano-ambiental, estado de las infraestructuras, etc.); afín de evitar la saturación, en especial las actividades del rubro comercial.



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30º Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

f) Usos no conforme:

Se respetarán los usos comerciales existentes con habilitación otorgada conforme a la norma aplicable oportunamente, no admitiéndose la ampliación de superficies. Los mismos, deberán inscribirse en el Registro de actividades catalogadas como potencialmente contaminantes por ruido y vibraciones, en el marco del Título III Prevención de la contaminación acústica, de la Ley N°1540 y sus requerimientos.

g) Servidumbres:

No se admiten servidumbres administrativas entre parcelas, con el objeto de unificar superficies de usos y/o actividades comerciales, públicas y/o de estacionamientos, a excepción de parcelas frentistas a la Av. Triunvirato, Av. Combatientes de Malvinas, Av. De los Incas, Av. Constituyentes y Av. Chorroarín.

h) Balcones:

Los balcones de las edificaciones se regirán por las siguientes reglas:

- En la fachada principal pueden sobresalir de la L.O. hasta una tercera parte (1/3) del ancho de la vereda. En ningún caso pueden afectar el arbolado público existente.
- Sobre la L.F.I., pueden sobresalir hasta un metro con cincuenta centímetros (1,5m).
- Deben cumplir una separación mínima de treinta centímetros (30cm) desde la Línea Divisoria de Parcela (L.D.P.).

Título II – Ampliación Sector B: Urbanización Determinada U39 - “Parque Chas”

Artículo 21°.- Modifíquese el inciso 2 U39) Delimitación, del Artículo 5.7.32. U39 “Parque Chas” del Título 5 “Urbanizaciones Determinadas (U) del Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*2 U39) Delimitación: Comprende el polígono delimitado por el eje de la Av. Triunvirato desde su intersección con el eje de la Av. De los Incas, por éste hasta su intersección con el **fondo de***



las parcelas frentistas de la Av. Gral. Benjamín Victorica, por éstas hasta su intersección con el eje de la Av. de los Constituyentes, por éste hasta su intersección con el eje de la calle La Pampa, por este hasta su intersección con el eje de la Av. Triunvirato, y por este hasta su intersección con el eje de la Av. De los Incas, según Plano N° 5.7.32.

Título III – Disposiciones generales – Sectores A y B

Artículo 22º.- Modificación de planchetas y gráficos:

Modifíquese el plano 5.7.3.2 del Atlas - Anexo III del Código Urbanístico – Ley N° 6.099, conforme a lo establecido en la presente ley.

Modifíquese las planchetas de edificabilidad y usos N° 5, 6, 10 y 11 del Anexo IV del Código Urbanístico – Ley N° 6.099, conforme a lo establecido en la presente ley.

Artículo 23º.- Catalogaciones:

La Autoridad de aplicación realizará, mediante instrumentos de participación popular y en los términos del apartado 9.1.2.1. Procedimiento para la catalogación y revisión del catálogo, correspondiente al artículo 9.1.2. "Catalogación" del Código Urbanístico, **la revisión y redefinición del catálogo de inmuebles con valoración Urbanística y/o Arquitectónica, Histórica-Cultural, Singular y Ambiental en los Sectores A y B;** garantizando la recepción, evaluación técnica y publicidad del proceso.

Artículo 24º.- Certificación de Servicios Públicos Domiciliarios:

La Autoridad de aplicación certificará la factibilidad, en conjunto con las empresas prestatarias de servicios públicos domiciliarios y en forma previa a todo permiso de obra o habilitación; garantizando que la infraestructura ofrecida es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generen las mismas y sin que éstas deterioren la calidad del servicio actual. Esta factibilidad de servicios no podrá estar supeditada a inversiones futuras.

Artículo 25º.- Estudios Complementarios:



El Poder Ejecutivo, a través de los organismos competentes y en un plazo no mayor a 12 meses, realizará una Evaluación de Impacto Ambiental Acumulativa y una Evaluación Ambiental Estratégica de los sectores A y B, con la convocatoria a una audiencia pública obligatoria de acuerdo con los requisitos establecidos para proyectos con relevante efecto (Ley N°6); con objeto de identificar e interpretar, para prevenir o recomponer, los efectos de corto, mediano y largo plazo que la norma urbana, proyectos, programas y/o emprendimientos públicos o privados, causan o pueden causar al ambiente, en función de los objetivos por la normativa ambiental vigente de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Estudio de Impacto Ambiental, deberá incorporar un estudio diagnóstico que permita dimensionar y revisar los efectos que la normativa urbana establecida por el Código Urbanístico y su modificatoria, tiene en la capacidad y estado actual de las infraestructuras de servicios, la movilidad y la capacidad ambiental de las arterias.

Artículo 26°.- Suspensión de Trámites:

El Poder Ejecutivo, a través de los organismos competentes y hasta tanto entre en vigencia la presente ley, procederá a la suspensión de la recepción y aprobación de nuevos Certificados Urbanísticos, Permisos de Obra, Habilitaciones comerciales y expansiones gastronómicas, dentro de los sectores A y B.

Todo trámite iniciado con anterioridad a la aprobación de la presente ley y que no haya obtenido registro, deberán adecuarse a la presente normativa.

Todo trámite iniciado con anterioridad a la aprobación de la presente ley y que haya obtenido registro, deberá evaluarse en el marco de lo estipulado en el Artículo 25.

Artículo 27°.- Lineamientos del Espacio Público:

a) Aceras y calzadas: A medida que se produzcan renovaciones de los materiales de las aceras, se reemplazarán por baldosas graníticas y/o calcáreas y/o de similares características, quedando prohibido el uso de baldosones de hormigón. Se preservarán las calzadas de adoquinado existentes, en las que solo podrán llevarse a cabo obras de



reparación conservando la materialidad original y un lecho de asentamiento que asegure el drenaje natural de las aguas de lluvia.

b) Forestación: En el espacio público deberá completarse y aumentarse el arbolado de alineación de parques, plazas y plazoletas incorporando nuevos ejemplares arbóreos y construyendo nuevas planteras, de acuerdo con el Plan Maestro de Arbolado y la Ley N° 3263. Se conservarán los ejemplares arbóreos existentes con el objetivo de mantener las cualidades ambientales del área. Toda reposición y renovación de ejemplares vegetales se hará atendiendo a valores históricos además de paisajísticos.

c) Expansiones comerciales:

No se admiten expansiones comerciales en el espacio público, a excepción de las parcelas frentistas a la Av. Triunvirato, Av. Combatientes de Malvinas, Av. De los Incas, Av. Constituyentes y Av. Chorroarín.

d) Ejes comerciales Av. Triunvirato, Av. Combatientes de Malvinas, Av. De los Incas, Av. Triunvirato, Av. Constituyentes y Av. Chorroarín: Se propiciará el incremento de superficie de aceras con objeto de un mayor ordenamiento de las actividades en el espacio público. Deberá realizarse un proyecto integral del espacio público que aborde el tratamiento paisajístico del corredor.

e) Acupuntura urbana: Se propiciará la creación de nuevos espacios públicos verdes y recreativos, liberando superficie de la función de circulación motorizada y de estacionamientos (sobrante vial en calzadas).

f) Programa de Zonas de Pacificación de Tránsito

En sectores afectados a Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja (U.S.A.B. 1), el Organismo Competente en materia de Transporte promoverá la implantación de zonas de pacificación de tránsito vehicular.

Artículo 28º.- Consulta y participación vecinal:

El Organismo Competente debe requerir al Consejo Consultivo de la Comuna 15 y por su intermedio a las asociaciones civiles y vecinales de la Comuna, un informe en



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30º Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

relación a toda petición (certificados urbanísticos, demolición, permisos de obra nueva o ampliaciones o modificaciones, solicitud de habilitaciones, obras en el espacio público, etc.) que se impulse o solicite con referencia a la aplicación de estas normas, dentro de los sectores A y B. El mismo deberá pronunciarse al respecto en un plazo de treinta (30) días hábiles de notificada, bajo apercibimiento de continuar el trámite de las actuaciones.

Artículo 29°.- Comuníquese, etc.



Fundamentos

Señora Presidenta:

El presente proyecto de Ley surge a causa de los múltiples reclamos de vecinos y vecinas de la Comuna 15, que organizados y representados por la agrupación **"Somos de Parque Chas"**¹, solicitamos readecuar, en sectores representativos de nuestro barrio, diversos aspectos de la normativa urbanística vigente que constituyen un riesgo tanto para sus características identitarias, como para la calidad de vida de todos los habitantes.



Entre los factores que generan nuestra mayor preocupación se encuentran:

- La **falta de revisión, actualización y preservación de las Urbanizaciones determinadas y su entorno (entre ellas la U39-Parque Chas), en el proceso de elaboración del Código Urbanístico** que impuso un paradigma de sobre-densificación constructiva y mixtura de usos sin respetar las identidades barriales.

¹ <https://www.instagram.com/somosdeparquechas/>



- El incremento exponencial y arbitrario de la capacidad constructiva en el sector sur de Parque Chas, que distorsiona los valores del suelo e incentiva la renovación urbana con sustitución de tejido patrimonial o histórico.
- El aumento arbitrario de las alturas de la edificación, que alteran la escala urbana y las condiciones de habitabilidad.
- La intensiva ocupación del suelo permitida por las zonificaciones del antiguo CPU, actúa como antecedente de nuevos proyectos que sostienen una escasa superficie absorbente en pulmones de manzana.
- La flexibilización de los usos del suelo, que altera la convivencia de las actividades urbanas y modifica negativamente las economías barriales.
- El estado crítico de la situación general de las infraestructuras de servicios, que no se planifican conjuntamente con la normativa urbanística.
- Las herramientas insuficientes para proteger el patrimonio histórico y cultural de los barrios e impedir la destrucción de su identidad.
- Los permanentes mecanismos de excepcionalidad (convenios urbanísticos, interpretaciones, distritos económicos, etc.)
- Los problemas inherentes al aumento de la densidad, que acrecientan el marcado déficit de espacios verdes y estacionamientos, la congestión vehicular y la pérdida de capacidad ambiental del espacio público.
- La ausencia de marcos regulatorios / normativos que complementen la norma urbana y prioricen la matriz de suelo público. (Código Ambiental - Código de Espacio Público y Paisaje Urbano)

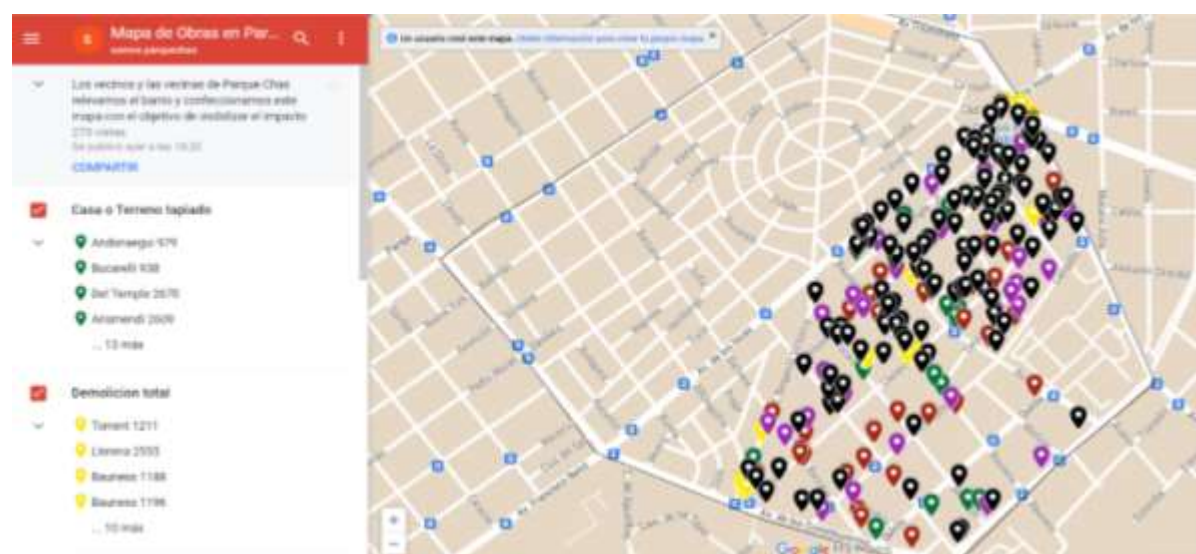
Factores que se combinan con un alto grado de **“especulación inmobiliaria”**, fenómeno que encuentra incentivo en los certificados urbanísticos², condiciones

² El Certificado Urbanístico es un documento de carácter optativo, que fue incorporado por la Ley N°6099 y ajustado por su modificatoria Ley N°6361, el cual certifica la regulación urbanística sobre los usos del suelo, tejido y cargas públicas. Su tramitación ante el desarrollo de un anteproyecto y/o la determinación de usos para obtener una habilitación, enuncia la determinación de la normativa vigente por un plazo de (180) días corridos, prorrogables por una única vez, por otros (180) días, a petición del solicitante. Al mismo tiempo, su incorporación a un expediente de obra o habilitación, permite sustentarla vigencia hasta el Registro de Plano de Obra o Certificado de Habilitación, aun cuando con posterioridad a su otorgamiento, se modifiquen las normas urbanísticas aplicables a la parcela.

novedosas, vinculadas al procedimiento del trámite de registro de las obras y las habilitaciones en el ejido de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que si bien parecían estimular un horizonte de previsibilidad para la gestión y desarrollo de obras y proyectos e implantación de usos del suelo, trajo aparejadas algunas consecuencias negativas en su objetivo e implementación. Al respecto, tanto la prórroga flexible otorgada por un período de vigencia de (6) meses, cómo el **“blindaje normativo”**, obtenido dentro de un expediente de registro de obra o habilitación, no solo promovieron acciones de especulación urbana³- de quienes se presume que pretenden perpetuar la mejor interpretación obtenida de los parámetros urbanísticos vigentes (frente a posibles situaciones de cambios normativos), limitaron también, el rol regulador del estado en sus facultades de implementar ajustes y/o acciones correctivas, que se condicen con la implementación de un nuevo marco normativo.

En este marco, son los mismos vecinos y vecinas del barrio, los que registran, visibilizan y resisten, el asedio permanente de una renovación urbana, que en manos del mercado, arrasa con las características identitarias y la calidad de vida de su hábitat cotidiano.

Imagen: Relevamiento vecinal – Noviembre 2023 – Renovación urbana



3 Especulación que genera impactos urbanísticos negativos. (transferencia y concentración del suelo urbano, alteración de su valor de incidencia, generación de predios ociosos, pérdida de identidad barrial, desplazamiento poblacional, etc.). Además de la intermediación concentrada de la gestión de trámites.



Legislatura
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30º Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Por estos motivos y en ejercicio pleno de nuestros derechos, propiciamos un proyecto de ley que aspira a desincentivar la actividad inmobiliaria, hasta tanto no se efectúe una modificación integral y concertada del Código Urbanístico (Ley N°6099).

Al respecto, se distinguen 2 sectores especiales de nuestro barrio. (A y B) con características y conflictividades particulares:

Sector A: Polígono delimitado por el eje de la Av. De los Incas, Av. Combatientes de Malvinas, Av. Chorroarín, Av. Constituyentes, Av. Gral. Benjamín Victorica, hasta el eje de la Av. Los Incas; que mantiene la impronta de las antiguas zonificaciones y donde se experimentan los mayores riesgos de renovación con densificación urbana.

Sector B: Urbanización Determinada U39 - "Parque Chas", conjunto urbano de escala homogénea, caracterizado por un trazado concéntrico planificado y cuyo uso predominante es la vivienda individual.

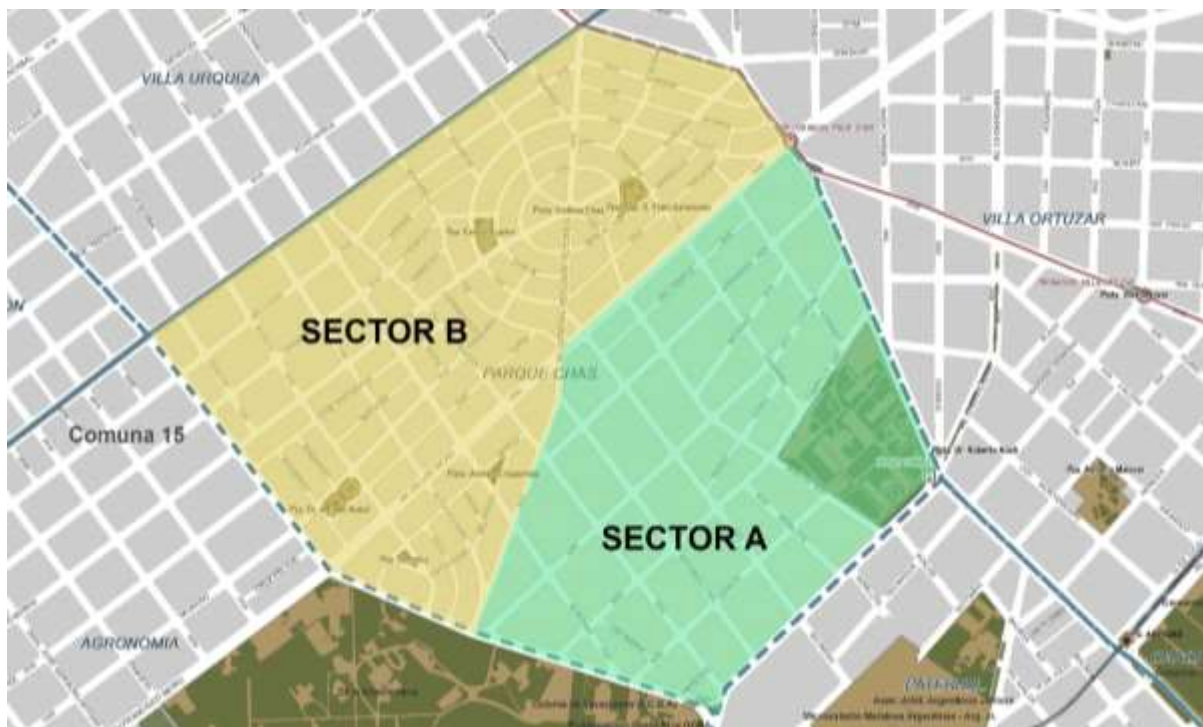


Imagen: Polígono a reformular la normativa urbanística.

Propuesta normativa:

En principio, es preciso señalar que gran parte de los factores de preocupación, que tienen un evidente impacto negativo en la calidad de vida del barrio, parecen encontrar



origen en la **superposición e implementación - no gradual** - de un nuevo marco normativo con un paradigma radicalmente opuesto al anterior (**de un Código de Planeamiento basado en la zonificación de actividades y morfologías resultantes de parámetros geométricos-matemáticos, a un Código Urbanístico basado en la flexibilización de usos en forma de mixturas y morfologías predefinidas**) y que omitió el análisis normativo y la previsión de impactos sobre sectores particulares en el tejido de la ciudad, como las Urbanizaciones Determinadas (en este caso el U39). En ese sentido, se observa que en las zonas abordadas por la presente ley, el antiguo Código de Planeamiento Urbano (CPU) presentaba las siguientes zonificaciones:



Imagen: Plancheta de Zonificaciones del CPU.

En ese sentido es necesario destacar que el marco normativo precedente (CPU) y las características de su zonificación, dejaron huella en la estructura urbana del barrio (con sectores identitarios y cierto grado de homogeneidad de usos y alturas), la que ahora se ve sustancialmente alterada con las nuevas condiciones de uso y edificabilidad establecidas por el Código Urbanístico.



Imagen: Plancheta - Condiciones de Edificabilidad y Usos del CUR

Al respecto, la comparativa de marcos normativos (CPU vs CUR) permite comprender y dimensionar los posibles impactos negativos de la nueva norma urbana; en especial en aquellas áreas afectadas generosamente a condiciones de edificabilidad USAM4, que incentivan la renovación urbana de sectores residenciales y de equipamientos de baja escala; mediante parámetros normativos que incrementan la capacidad constructiva y la altura edilicia, disminuyen el suelo absorbente y alteran los usos y actividades existentes.

E3 a (USAM):

Relación CUR-CPU: $53.610,92 \text{ m}^2 : 30.749,73 \text{ m}^2 = 1.74 : 1$

Incrementa la capacidad constructiva. 1.74 veces.

Aumenta la Altura. **Menor ocupación del suelo.**

E2 a (USAM):

Relación CUR-CPU: $53.610,92 \text{ m}^2 : 20.499,82 \text{ m}^2 = 2.6 : 1$

Incrementa la capacidad constructiva 2,6 veces.

Aumenta la Altura. **Menor ocupación del suelo.**

E3 a (USAA):

Relación CUR-CPU: $67.841,51 \text{ m}^2 : 30.749,73 \text{ m}^2 = 2,21 : 1$

4 Resultaría deseable analizar la composición y dinámicas del sector inmobiliario en el barrio (actividad y actores con marcada presencia en el territorio, pre y post CUR) en especial en aquellas zonas que parecen haber obtenido mayores "beneficios normativos" a partir de la implementación del nuevo CUR.



Incrementa la capacidad constructiva. 2.21 veces.
Aumenta la Altura. **Menor ocupación del suelo.**

E2 a (USAA):

Relación CUr-CPU: $67.841,51 \text{ m}^2 : 20.499,82 \text{ m}^2 = 3.30 : 1$

Incrementa la capacidad constructiva 3.30 veces.
Aumenta la Altura. **Menor ocupación del suelo.**

Todo ello, sin fundamentos diagnósticos / estudios impacto ambiental que los justifiquen y menos aún de la planificación que se requiere para acompañar el desarrollo normativo propuesto, con la previsión de nuevos espacios públicos, infraestructuras, movilidad, etc.⁵ Por estos motivos, hemos elaborado y presentado una propuesta que, ajustándose a los criterios conceptuales del Código Urbanístico, pretende calibrar y/o reformular la normativa urbana actual a la estructura física e identitaria de nuestro barrio:

Sector A:

- Consolidación y jerarquización de los corredores principales (con mayor capacidad ambiental y en proceso de consolidación) con las condiciones de edificabilidad: USAB.2
- Transición de las alturas desde los corredores hacia el interior del barrio. (Manzanas con USAB2-USAB1)
- Consolidación de grandes áreas residenciales, de baja escala, entre corredores comerciales, (en forma de macro-manzanas), con condiciones de edificabilidad USAB 1.
- Consolidación de la mixtura de usos (3) en los corredores comerciales y restringir actividades en el interior del barrio, conformando macro-manzanas predominantemente residenciales.
- Limitación de la ocupación del suelo edificable hasta LFI. ($\frac{1}{4}$ de manzana), preservando los pulmones de manzana y aumentando la capacidad ambiental.

Sector B:

- Ampliación de los límites geográficos de la U39-Parque Chas, incorporando el frente de viviendas de la Av. Benjamín Victorica.

Al mismo tiempo se establecen criterios generales para ambos sectores:

⁵El último informe territorial /diagnóstico oficial de la Comuna, correspondiente al año 2011, señala tanto la escala identitaria de la comuna (84% de las edificaciones era de 1 o 2 niveles) como el déficit de espacios verdes públicos. Aspectos que no parecen haberse considerado a la hora de impulsar nuevos parámetros de densidad y altura en el Código Urbanístico.



- Aumento de la catalogación de inmuebles con valoración Urbanística y/o Arquitectónica, Histórica-Cultural, Singular y Ambiental, preservando la identidad barrial en base a la memoria colectiva de sus habitantes.
- Incorporación de mecanismos de consulta y participación vecinal, frente a toda petición que solicite en el área, garantizando el control y monitoreo ciudadano.
- Definición de lineamientos paisajísticos para el Espacio Público
- Compromisos para la elaboración de estudios ambientales que permitan mitigar impactos y calibrar la norma urbana.
- Suspensión de certificados urbanísticos, hasta tanto no se resuelva una norma urbana que contemple las necesidades/reclamos vecinales.

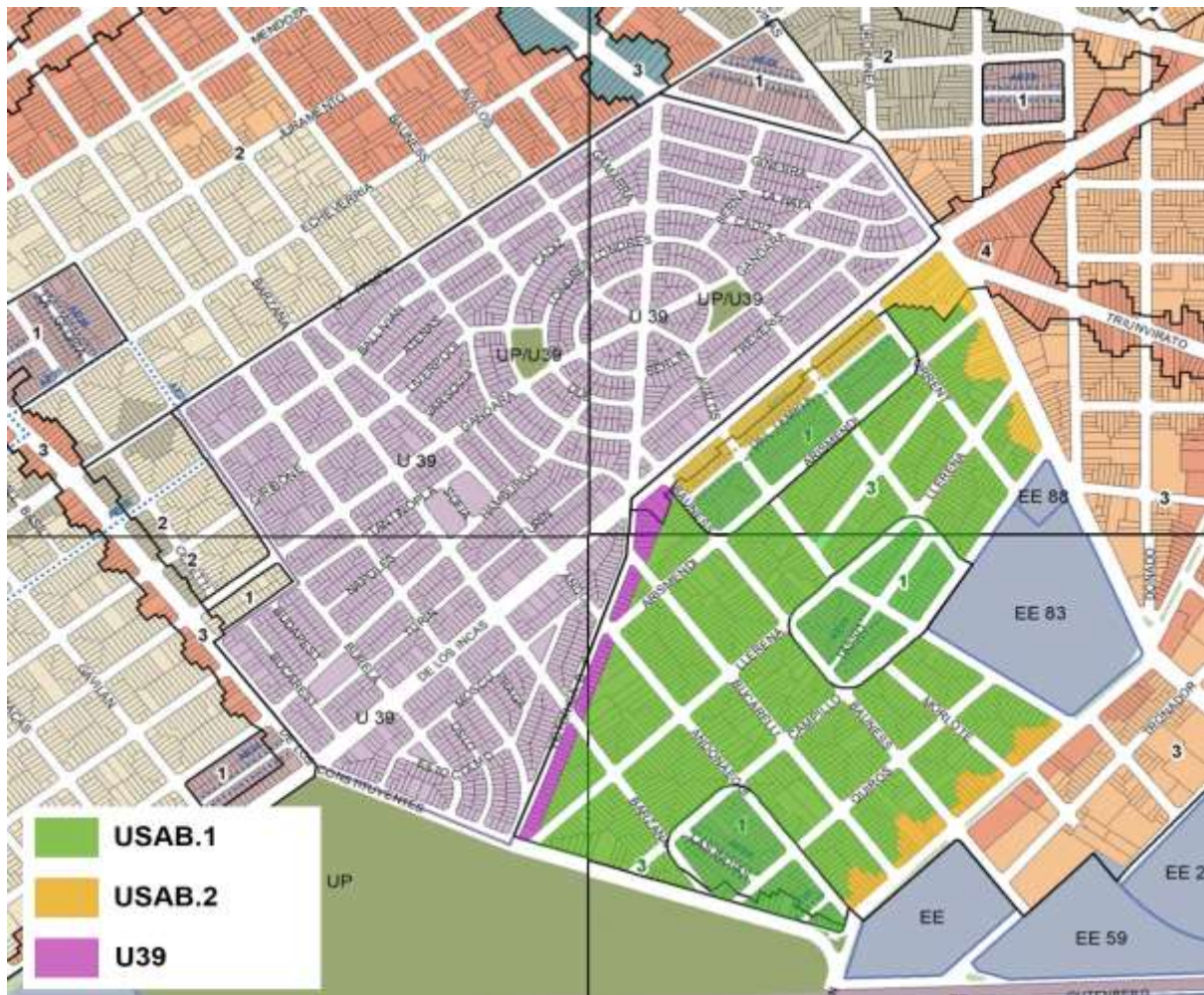


Imagen: Esquema conceptual de la propuesta normativa⁶



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30º Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Aspectos que no pretenden poner freno al desarrollo de la ciudad, sino al contrario, pretenden orientar el crecimiento equilibrado y sostenible de los barrios; densificando y mixturando usos en los corredores de mayor capacidad ambiental y preservar pulmones residenciales o de baja mixtura de usos, que a manera de macro-manzanas, garanticen una mejor calidad de vida.

Por último, queremos resaltar la importancia de trabajar en la preservación de nuestro patrimonio barrial, **no como una operación tendenciosa, hegemónica e institucionalista de reconstrucción del pasado, sino cómo un ejercicio en función de las motivaciones, necesidades y sentimientos de cohesión e identificación de los vecinos y vecinas con su hábitat cotidiano.** ⁷



Imagen: **Sandro Borghini** - Croquiseros Urbanos - Salida N° 20 - Parque Chas - 17/11/12

⁷ Topofilia: Actitud de amor o afecto hacia un lugar, a menudo combinado con un sentido de identidad cultural.



Legislatura

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"2024 - Año del 30º Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

Mediante este conjunto de modificaciones propuestas, anhelamos poner freno a este proceso de transformación negativa de nuestro barrio, proteger el patrimonio aún vigente y recuperar su calidad de vida.

El motor fundamental de esta propuesta son los vecinos y vecinas del barrio, quienes hemos contado con el apoyo y colaboración de la diputada **Claudia Neira**, el **Observatorio del Derecho a la Ciudad** y de docentes y profesionales de la arquitectura y el urbanismo de la Ciudad de Buenos Aires.

Por los motivos expuestos, solicitamos la aprobación de este proyecto de ley.