

Visto:

El Proyecto de Ley con modificación del Código Urbanístico, ley 6.099, expediente 2120-J-2024 (133074) emitido por el ejecutivo el 30.07.2024.

Artículo 6.4: retirar la obligatoriedad de la conformación de espacio urbano propio o colaborativo según artículos 6.4.2.3 o 6.4.2.4 y que esta NO prevalezca sobre la banda mínima edificable. Si esta sugerencia no es tomada en cuenta, **se producirá un fuerte impacto negativo en las parcelas de poca profundidad o en esquinas de pocos metros cuadrados, ya que no habría viabilidad constructiva.** Sin renovación constructiva en dichas parcelas, se generarán saltos abruptos en la carpa volumétrica de cada manzana, resultando en una volumetría heterogénea con construcciones nuevas junto a edificaciones antiguas y obsoletas que no serán renovadas. Es importante considerar que la aplicación de este artículo resultaría en una pérdida total de rentabilidad para los propietarios de dichas parcelas, lo que **provocaría un estancamiento en la renovación constructiva y afectaría a todas las pequeñas y medianas empresas que dependen de este tipo de obras.**

Artículo 6.3.2: retirar la prohibición en puntos 2 y 5 de la generación de balcones para vías de ancho menor a quince metros (15.00m) y en las unidades de sustentabilidad de altura Baja (USAB 2, 1 y 0). La ciudad se caracteriza por una tipología edilicia que integra los balcones en su totalidad. Las normativas vigentes establecen las restricciones necesarias para que los balcones proyectados en nuevas construcciones se ajusten a esta realidad, ya que como se indica, deben respetar la distancia mínima al filo del cordón y al arbolado existente. **Además, es fundamental considerar el impacto urbano y ambiental de esta medida, ya que su implementación incrementa la protección ambiental para los transeúntes y mejora la calidad de vida de los usuarios que habitan estos espacios. No tomar en cuenta esta indicación es una merma relevante sobre la ventilación y expansión de los locales sobre todo luego de la experiencia vivida en pandemia.**

Artículos 6.2.5, 6.2.6 y 6.2.7: retirar el cambio del área de edificación sobre Línea de Frente Interno (LFI) y restituirlo a LIB (Línea interna de Basamento) ya que esta modificación no irá a favor de los lineamientos del código promulgado, los cuales se rigen por los del CPU (Código Planeamiento Urbano) en dichas zonas que antiguamente eran R2B y mayoritariamente están consolidadas. **Desestimar esta apreciación generará un impacto negativo en las parcelas de estas zonificaciones, impidiendo su comercialización al no ser rentables y, por lo tanto, no fomentará la creación de nuevos centros libres de manzana.**

En su lugar, se expondrán medianeras debido a las diferencias en las profundidades de las construcciones, lo que contribuirá al aumento de las islas de calor. La falta de rentabilidad impedirá la renovación de numerosas obras antiguas, resultando en edificaciones sin consolidar que seguirán invadiendo el centro libre de manzana. **Además, esto afectará negativamente a las PyMEs, que participan en más del 88% de las obras en estas zonas y que representan más del 40% del total de permisos de obras de la ciudad.**

Artículo 6.4.4.2: eliminar inciso “d” y “e”. Tanto las construcciones como basamentos deberían mantenerse según la norma actual y su llegada hasta LFI e LIB y en caso de no verse afectados obtener la ocupación requerida ya que estos casos se presentan en parcelas de poca profundidad y superficies menores a 300 m².

Artículo 6.4.4.5: Eliminar la obligatoriedad de enfrentar todas las áreas descubiertas en el completamiento de tejido ya que, si no, originaría gran cantidad de casos donde la parcela no sea viable para su ejecución, lo que aumentaría la cantidad de medianeras expuestas, también conocidas como muros ciegos. Es preferible mantener la norma vigente que exige enfrentar solo un área. La realidad se enfrenta con la norma al encontrarse con una gran cantidad de edificios antiguos consolidados que poseen vacíos de construcción no aptos para ventilación e iluminación. Esto obliga a las nuevas construcciones a respetar esos espacios, aunque no puedan ser utilizados para dichos fines, resultando en patios mancomunados sin utilidad.

Artículo 6.4.4.4.1: restituir la dimensión de los patios verticales para USAB en todos sus casos similar a las zonificaciones superiores que poseen 26m² para no mermar la mejora de ventilación e iluminación en sectores medios de las parcelas.

Artículo 10: definir los porcentajes exactos de migración de superficie construible de parcelas emisoras a parcelas receptoras en los casos de edificar en zona sur. Agregar certificados de impacto sobre la manzana por baja de asoleamiento. **Que solo puedan transferirse a parcelas receptoras ubicadas en Corredores Medios y Altos.** No indicar esto genera incertidumbre y plantea la inquietud de si su implementación podría dar lugar a situaciones que favorezcan prácticas poco transparentes o irregulares.

Artículo 6.3.1: retirar la limitante de 35% de la superficie de nivel de azotea para las construcciones permitidas por sobre planos límites para obras en parcelas menores de 300m² o de ancho menor a 10 m. Las edificaciones pequeñas poseen azoteas pequeñas y se necesita la misma superficie para diversos usos tales como salas de máquina o cajas de escalera.

Artículo 3.3.2: restituir la posibilidad de creación de comercios minoristas tal como marca el punto 1.6 del cuadro de usos para evitar la eliminación paulatina de la vida comercial que tiñe a la mayoría de los centros de los barrios de la ciudad.

Artículo 6.3.1: Se propone incorporar los artefactos necesarios para el consumo sanitario, como termotanques de alta recuperación, bombas sanitarias o incendio, etc., lo que permitiría crear edificaciones más seguras sin la necesidad de ubicar estos dispositivos en subsuelos o pisos bajos. Esto evitaría la necesidad de instalar largos tramos de conductos para evacuar gases de alta temperatura hacia el exterior. **Además, al eliminar este requisito, se reduciría la dependencia de que por este impedimento se instalen artefactos eléctricos de alto consumo, lo que a su vez disminuiría la demanda energética de la ciudad**

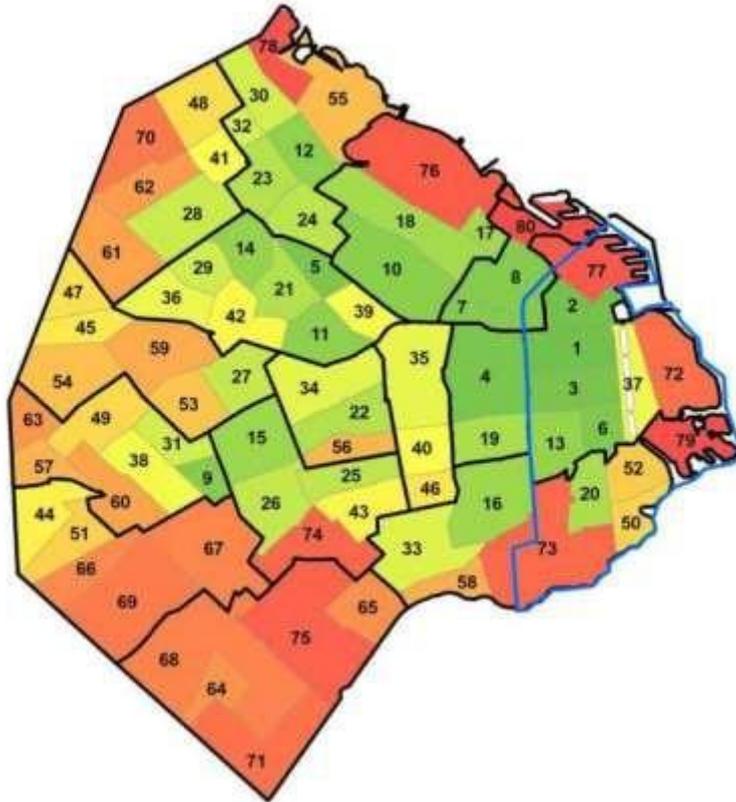
Artículo 7.2.4: restringir los usos sobre las urbanizaciones parque tal como estaba escrito en el código vigente.

Anexo V: contemplar en la distribución de la zonificación la discusión de las próximas obras del servicio público de subte para conformar nuevas zonas de edificabilidad teniendo en consideración estas proyecciones.

Artículo 3.14.4.2 del CUr: proponer la localización del espacio de guardado de bicicletas en semicubiertos y si es necesario vincularlo con el porcentaje de techo verde del artículo 6.3.1.

Para este análisis del proyecto de ley, se deben mencionar ciertos datos a tener en consideración del porque lo petitionado.

- El 90% de las edificaciones de la ciudad son menores a 4 pisos y 8946 edificaciones se encuentran pendientes de regularización. <https://data.buenosaires.gob.ar/dataset/disposicion-urbana>
- De las 100.000 casas construidas sobre terreno propio, el 70% verá disminuido su valor, ya que solo se considerará el valor de la edificación, y no el del suelo. Esto provocará una caída de hasta el 50% en el precio actual de estas propiedades
 - El 80% de las edificaciones actuales fueron construidas antes de la creación del concepto de pulmón de manzana, establecido en 1977. Desde 1929, con reformas en 1941, 1944 y 1958, se implementaron requisitos como retiros fijos o variables, pero no se hacía mención explícita a líneas de edificación que protegieran estos espacios. Como resultado, el proyecto de ley actual, ocasionaría la falta de renovación urbana en los barrios, dejando construcciones antiguas y obsoletas que ocuparán gran parte de las manzanas, incluyendo los pulmones de manzana.
- Los problemas de infraestructura y servicios públicos se concentran actualmente en el sur de la ciudad, donde la población no crece y la construcción es limitada. Ahora bien, son significativamente mejores en el centro y norte de la ciudad, donde la población crece a un ritmo superior al promedio nacional, lo que impulsa un aumento en la construcción.



Subíndice	Comuna 01								CABA
	CONSTITUCION	MONTSERRAT	PUERTO MADERO-RESERVA	PUERTO MADERO-RESIDENCIAL	RETIRO-NORTE	RETIRO-SUR	SAN NICOLAS	SAN TELMO	
ESPACIO PÚBLICO	0,74	0,62	0,95	0,74	0,47	0,64	0,62	0,68	0,69
PATRIMONIO URBANO	0,58	0,68	0,44	0,54	0,72	0,81	0,79	0,63	0,51
HÁBITAT Y VIVIENDA	0,57	0,66	0,52	0,57	0,30	0,65	0,68	0,62	0,62
TRANSPORTE Y MOVILIDAD	0,73	0,79	0,67	0,62	0,54	0,81	0,91	0,67	0,64
ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	0,89	0,73	0,32	0,55	0,25	0,82	0,69	0,81	0,67
PRODUCCION Y EMPLEO	0,58	0,79	-	0,72	0,33	0,69	0,85	0,78	0,46
ISU	0,69	0,71	0,52	0,63	0,42	0,73	0,75	0,70	0,61

Subíndice	Comuna 04					CABA
	BARRACAS-NORTE	BARRACAS-SUR	BOCA-NORTE	BOCA-PUERTO	BOCA-SUR	
ESPACIO PÚBLICO	0,76	0,66	0,77	0,42	0,72	0,69
PATRIMONIO URBANO	0,54	0,40	0,47	0,35	0,58	0,51
HÁBITAT Y VIVIENDA	0,61	0,45	0,57	0,19	0,50	0,62
TRANSPORTE Y MOVILIDAD	0,56	0,46	0,55	0,41	0,46	0,64
ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	0,92	0,48	0,65	0,11	0,66	0,67
PRODUCCION Y EMPLEO	0,63	0,55	0,53	0,36	0,73	0,46
ISU	0,67	0,51	0,60	0,31	0,60	0,61

Dirección General de Antropología Urbana del GCBA

- La zona sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sufre el ascenso de las aguas subterráneas. Este problema se debe a la oscilación de los niveles de la napa en el transcurso del tiempo sumado a una multiplicidad de factores naturales y antrópicos.

Esta situación trae aparejada una serie de consecuencias, siendo la de mayor importancia su riesgo sanitario y el contacto directo que la población puede llegar a tener con aguas afectadas, en especial en los sectores donde hay carencia de desagües cloacales.

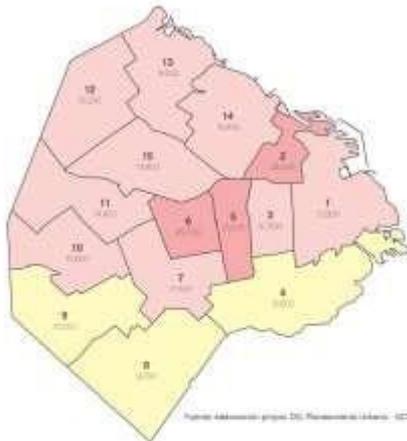
Un resumen de los problemas asociados al ascenso incontrolado de las napas es:

1. Inundación de sótanos (aún en zonas altas).
2. Anaerobiosis (pérdida de forestación).
3. Problemas de fundaciones en diverso tipo de estructuras.
4. Afloramiento de agua subterránea en zonas bajas, con terrenos anegados.
5. Revenimiento de pozos ciegos.
6. Aguas afectadas en contacto con la población.
7. Destrucción de pavimentos.
8. Deterioro de la calidad de vida.

Sin embargo, considerando el costo asociado con la construcción de pilotes de una profundidad mínima de 20 a 25 metros, necesario para las edificaciones en altura que se proponen en este proyecto de ley y sumando los problemas mencionados de la zona y su valor de mercado, no se prevé que este tipo de construcciones sean sostenibles a largo plazo. Esto se debe a que no generarían incentivos suficientes para llevarlas a cabo o completarlas, más allá de lo articulado por la transferencia de capacidad constructiva.

Base: *“Caracterización hidrogeológica y ambiental de la napa freática en la ciudad de buenos aires”* por el Instituto Nacional del Agua

- La población crece en el norte y se estabiliza en el sur, con un cambio demográfico significativo: el 40% de los hogares ya no tiene hijos. Además, los adultos mayores que viven en casas grandes con escaleras encuentran cada vez más difícil mantener estas propiedades. Mientras tanto, la demanda se orienta hacia unidades más pequeñas



CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO Y DENSIDAD DE POBLACIÓN POR COMUNA

		CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO		
		ESCASO (<5%)	MEDIO (6-10%)	ELEVADO (>12%)
Densidad de población	Baja (<12.500 hab/km ²)	Comuna 4 Comuna 9	Comuna 8	
	Alta (12.500 - 25.000 hab/km ²)	Comuna 7 Comuna 10	Comuna 7 Comuna 11 Comuna 14 Comuna 15	Comuna 12 Comuna 13
	Muy alta (>25.000 hab/km ²)	Comuna 2 Comuna 3	Comuna 5	Comuna 6

Fuente: elaboración propia. INE. Flanorización. Udelar. - OCMA

OBRA NUEVA PERMISADA Y Nº CONSTRUJIDOS, RANKING POR BARRIO*

RANKING	2021	2022	1º TRIM. 2023	2º TRIM. 2023
1º	Palermo	Palermo	Palermo	Palermo
2º	Belgrano	Belgrano	Belgrano	Villa Virueta
3º	Villa Virueta	Caballito	Puerto Madero	Parque Chacarabuco
4º	Núñez	Puerto Madero	Caballito	Villa Crespo
5º	Caballito	Flores	Núñez	Villa Devoto

* Para 2021 y 2022 se tomaron los datos de permisos emitidos, mientras que por un cuarto temporal para 2023 se tomaron los datos de obras nuevas permitidas.

LINEAMIENTOS DE DENSIFICACIÓN

El cuadro precedente, que particulariza la situación de cada comuna, nos permite trazar cinco escenarios de densificación, que reflejan la heterogeneidad en la que se halla la CABA:

- 1. Problemático:** tendencia de fuerte crecimiento poblacional en el contexto de una densidad ya muy alta, con un escenario de sobredensificación¹ inminente.
- 2. Riesgo:** comunas donde predomina un crecimiento sostenido, con densidades altas o muy altas, lo que en el corto plazo puede llevar a un escenario de sobredensificación.
- 3. Tendencial:** comunas cuyo crecimiento es más estable pero donde, de no intervenir, pueden surgir situaciones problemáticas en el corto plazo.

Caída de habitantes medio por hogar 2004-2023

Región / Año	2004	2009	2014	2019	2023
Total	2,6	2,5	2,3	2,4	2,3
Norte	2,4	2,3	2,0	1,9	1,9
Centro	2,5	2,5	2,3	2,3	2,2
Sur	3,1	3,1	2,9	3,0	2,8

Fuente: Instituto de Estadísticas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- Lo disruptivo en la transición urbana radica en las alturas, no en la profundidad de los edificios que se construyen en la ciudad. No se promueve la renovación urbana porque no existen incentivos alineados para demoler edificaciones de baja superficie y construir edificios bajos, cortos y de escasa densidad poblacional. Esto incrementa significativamente las incidencias de los lotes, volviéndolos en gran medida no comercializables.

Que, habiendo examinado dicho proyecto, los siguientes puntos deben ser elevados a quien corresponda para expresar nuestra disconformidad y el pedido de solicitud de reunión para argumentar los riesgos urbanísticos y sobre la construcción que derivarían de su implementación, detallando todas las consecuencias.

