

## **OBSERVACIONES AL PROYECTO DE CODIGO URBANÍSTICO (VERSIÓN 11)**

**El grupo de Trabajo constituido por las entidades profesionales: Centro Argentino de Ingenieros (CAI); Consejo Profesional de Ingeniería Civil (CPIC) y el Consejo Profesional de Urbanismo y Arquitectura (CPAU) han desarrollado una vasta labor de asesoramiento instrumentada por la participación en sesiones semanales convocadas por la CAPUA durante más de 2 años y la elaboración y entrega de documentos técnicos detallados que contenían las observaciones a las sucesivas versiones del Código de Planeamiento puestas a consideración.**

**La incorporación a la versión final de las numerosas observaciones remitidas oficialmente durante todo ese período ha sido muy parcial y sólo limitada a cuestiones laterales a lo esencial. Por ello, las tres entidades mencionadas han considerado oportuno englobar en una sola síntesis los aspectos sustantivos de las citadas observaciones, conforme al documento que se desarrolla a continuación.**

### ***Recomendaciones***

#### **1- Recuperar la concepción Plan – Modelo – Código**

Hay consenso entre las entidades profesionales de la arquitectura, la ingeniería y el urbanismo, en la necesidad de generar una actualización del Código Urbanístico; pero este consenso también incluye la necesidad de actualizar el PUA y formular el Modelo Territorial para que estos dos instrumentos se integren en la línea Plan - Modelo – Código, y así dar solidez a la estructura de gestión del desarrollo urbano en la ciudad.

#### **2- Articular todas las piezas jurídicas en la concepción y en la gestión.**

El nuevo código urbanístico debería estar vinculado a las demás piezas del sistema de planificación. Por ejemplo, los cuatro códigos propuestos (Urbanístico, Ambiental, Edificación, Habilitaciones) deberían tener una mayor articulación entre sí; y la ley de captación de plusvalía debería aprobarse junto con los demás códigos.

#### **3- Incluir todos los temas que conforman el soporte físico de la ciudad.**

El nuevo código urbanístico debería estar anclado en un modelo de ciudad que contemple no solo los aspectos morfológicos del tejido, sino que de manera integral los ponga en relación con el sistema de espacios verdes, las redes de transporte público, la capacidad de carga del suelo y los efectos ambientales, entre otros componentes de la estructura urbano-territorial.

#### **4- Disminuir el nivel de discrecionalidad optimizando la gestión.**

A pesar del objetivo explícito de conferir mayor transparencia a los mecanismos de aprobación de permisos de construcción, en numerosas ocasiones el proyecto del nuevo código no disminuye el nivel de discrecionalidad y deja abierta la posibilidad de interpretación de normas.

**La renovación del Código de Planeamiento Urbano (CPU) vigente supone no sólo la oportunidad de revisar de manera integral un instrumento de larga data, que ha sido modificado puntualmente en numerosas ocasiones, sino que también abre la posibilidad de discutir el papel de la planificación urbana y territorial en un nuevo escenario metropolitano.**

### **GENERALIDADES, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES**

La propuesta del GCBA comienza afirmando que “el Plan Urbano Ambiental (Ley N° 2.930) constituye la ley marco a la cual se ajusta el presente Código Urbanístico, así como el resto de la normativa urbanística.” Sin embargo, la carencia de un Modelo Territorial aprobado, que refleje el traslado al territorio de la suma de los lineamientos y estrategias formulados en el Plan Urbano Ambiental (PUA), dificulta la posibilidad de aplicar acciones coordinadas y convergentes a una estrategia integral.

Los Códigos Urbanísticos son consecuencia del Modelo Territorial y de los Planes Urbanos de una ciudad, en función de los cuales se determina la normativa que permite orientar las acciones públicas y privadas sobre el territorio. El CU no es un hecho autónomo, es sólo una parte de la estructura de planificación prevista en la Constitución y en las leyes 71 y 2.930. Por tal motivo, para poder formular el nuevo CU es necesario actualizar el PUA y desarrollar gráficamente el Modelo Territorial, y así integrar la línea Plan - Modelo - Código que dará solidez a la estructura de gestión del desarrollo urbano de la ciudad.

Este criterio de mandatos sucesivos desde el Plan hacia el Modelo Territorial y a partir de este último hacia la conformación de un Código Urbanístico, es el esquema ortodoxo de la planificación aplicado tanto en las grandes ciudades de los países desarrollados como de los emergentes y aún de los subdesarrollados. Hay una generalizada interpretación de que los países en la vanguardia del urbanismo han abandonado esta estructura de planeamiento y están buscando nuevas formas de intervenir en las ciudades. Pero la verdadera ventaja de esos países generalmente desarrollados, es que durante medio siglo o más, han generado una formidable estructura de planeamiento urbano que solamente requiere revisiones periódicas, y con esto no necesitan replantear objetivos que ya tienen controlados a través de los planes y las normas, y pueden focalizar sus esfuerzos en explorar también en forma permanente nuevas orientaciones para controlar el dinamismo y complejidad que han adquirido las ciudades y regiones.

La Ley 71 establece que el Plan Urbano Ambiental debe ser actualizado cada cinco años y por otra parte la Ley 2930 del Plan Urbano Ambiental determina la necesidad de contar con un Modelo Territorial. Para retomar la línea Plan-Modelo-Código, se determina como plazo de revisión integral de los mismos una etapa excepcional e inmediata de dos años para la actualización del Plan Urbano Ambiental, formulación del Modelo Territorial y ajuste del Código Urbanístico.

Cumplida esta actualización, las siguientes revisiones retomarán los plazos obligatorios de cinco años para la actualización del Plan Urbano Ambiental, que será paralelo y obligatorio también para el Modelo Territorial y el Código Urbanístico.

## **NORMAS DE USO DEL SUELO**

Los patrones de configuración de la ciudad existente presentan un alto grado de complejidad y heterogeneidad. La mixtura de usos como patrón común solo graduada por intensidad (baja, media y alta mixtura), puede ser contraproducente a la generación de una estructura territorial diversa, policéntrica y con áreas especializadas, que contribuyan a la saludable diversidad, actual y futura, de la ciudad.

Tal como se postulaba en el documento “Aportes a la formulación del Código Urbanístico”, sería conveniente compatibilizar los criterios de definición de gradientes de uso y los de constitución de las Unidades de Sustentabilidad Básicas. Muchos de los aspectos determinantes de las mismas quedan bajo la órbita del Código Ambiental (prevista su elaboración para el próximo año), por lo que se recomienda establecer cuáles serán las variables precisas que definan una articulación adecuada entre ambos instrumentos de gestión.

Resulta necesaria la identificación de áreas homogéneas, y la definición de mixturas de usos acordes a las mismas, teniendo en cuenta los aspectos relacionados con la memoria ciudadana, la tradición y la historia, la distribución y características de las actividades económicas, las centralidades locales, la cobertura y capacidad de soporte de las infraestructuras vigentes, entre otros.

Para formulación de instrumentos de gestión territorial, tales como Programa de Zonas de Pacificación de tránsito, Plan de Sector, Plan de Comunas, Polos Productivos, se debería incluir un análisis de los usos del suelo, actual y tendencial, que determine adecuaciones particulares en los gradientes y componentes de las mixturas de uso establecidas.

## **ESPACIO PÚBLICO Y SISTEMA DE MOVILIDAD**

La consideración por separado (Título IV, V, VI, VII y 10.12.1) de los temas atinentes a espacio público, áreas verdes, densidad, transporte, ambiente, grandes equipamientos y costas sugiere algunas observaciones necesarias para mejorar su complementariedad.

La emergente configuración metropolitana consolida un patrón donde los desplazamientos entre los subcentros de los barrios capitalinos y entre las localidades de la primera corona metropolitana comienzan a ser tan importantes como los tradicionales movimientos centro-bordes. Contribuye a ello el desplazamiento del baricentro poblacional de la ciudad hacia el norte, del mismo modo que las áreas preferenciales de oficinas se han desplazado del centro a Palermo, Belgrano, Núñez y Vicente López, así como cambios en la modalidad del consumo y los servicios que se descentralizan, como el cine, los centros de compras periféricos (*shopping centers*) y los servicios bancarios electrónicos.

La acentuación de la condición predominantemente radial de los corredores existentes, ahora acentuada por la mayor densificación e intensidad de usos relativa que se les asigna, consolida la estructura en árbol de la ciudad del siglo XX pero no atiende las nuevas

centralidades, el modelo policéntrico enunciado en el PUA, y las demandas de una estructura metropolitana en red que se manifiesta como tendencia desde la última parte del siglo XX.

El aumento de los movimientos entre las nuevas centralidades o subcentros es de difícil resolución mediante transporte de superficie por la propia configuración del sistema de avenidas predominantemente radiales que fue originada por el patrón anterior, y por la ausencia de corredores anulares, salvo la Av. Gral. Paz. En especial en el radio medio de la ciudad, las conexiones anulares no pueden satisfacerse con transporte de superficie debido a la ausencia de corredores francos y la discontinuidad de calles, como expresa el plano 5.1.1.

Las áreas de renovación urbana y eventual densificación no pueden estar desvinculadas de la estrategia de transporte público y la ubicación de futuras estaciones del transporte guiado. Esta complementación podría concretarse densificando la inmediatez de futuras estaciones de subte. Una vez que la ciudad ha alcanzado un funcionamiento en red, no tiene más sentido decidir las líneas de subte según la densidad poblacional exclusivamente, como han sido trazadas las líneas aun sin construir. La planificación coordinada de las nuevas líneas anulares debe considerarse en función de la conectividad, así como densificaciones selectivas sobre futuras estaciones agregarían racionalidad económica y urbana a algunas de ellas.

Es prioritario incluir la construcción de una quinta línea anular de subte arriba del radio medio de la ciudad, vinculando los subcentros de Colegiales, Chacarita, Flores, y Plaza de los Virreyes, considerando la capacidad de éstos como Centros de Transbordo enunciados en 5.2.3, facilitando el intercambio de todos los sistemas de transporte.

Formular un plan de densificación selectiva sobre las estaciones intermedias de esa quinta anular de Subte para sumar racionalidad económica y desarrollo urbano a su alrededor.

### **Observaciones particulares sobre Vía pública y Espacio público**

El concepto prioridad peatón es adecuado, pero conviene ajustarse su instrumentación cuando disminuye la especialización de la vía pública.

La pérdida del cordón de la acera implica una menor especialización del espacio público, y en muchos casos no ha producido una mayor superficie segura para el peatón; sumado a la pérdida de la calzada como canal de emergencia de evacuación de las aguas.

Preservar el cordón de vereda y calzada diferenciados en desnivel en cuanto favorece la protección del peatón y facilita la evacuación de las crecidas de agua atendiendo a la creciente intensidad de lluvias (cambio climático).

Discontinuar la mal llamada “esquina pompeyana” pues produce un bloqueo hidráulico que neutraliza la capacidad de desagüe del canal de la calle ante precipitaciones extraordinarias.

Asegurar la completa accesibilidad de grandes motobombas de bomberos a toda vía pública.

La clasificación de las calles necesariamente debería ser flexible para absorber las modificaciones del transporte público.

Incluir la obligación de realizar las veredas con materiales reutilizables, que no produzcan residuos ni requieran reemplazo en caso de intervención bajo el nivel del suelo.

### **Cesión de espacio público y la apertura de nuevas vías públicas**

El espacio urbano es el recurso paisajístico, ambiental y cultural vital de la ciudad. No es una entidad abstracta, sino el ensamble concreto de calles, avenidas, plazas, parques y monumentos públicos en un conjunto significativo. La tarea de un código urbano no es sólo conservar y mejorar estos ensambles, sino promover la resolución de aquellos que no han sido completados y formular nuevos en las áreas menos desarrolladas.

En la propuesta del GCBA, la cesión de espacio público y la apertura de nuevas vías públicas se plantea como una situación estrictamente ocasional dependiente del interés y la iniciativa de los propietarios del suelo, sin una propuesta que represente el interés y la necesidad pública, en función de conexiones viales insatisfechas, déficit de plazas o espacios verdes e integración a la trama urbana de grandes superficies indivisas en consonancia con el apartado 7.11.

Es necesaria la realización de estudios para la determinación en cantidad y localización de esas carencias para su incorporación al CU como prioridades para el desarrollo de nuevo espacio público, así como la enunciación de un Plan de Adquisición de Tierras para estos fines y los procedimientos institucionales para llevarlos adelante.

Precisar los procedimientos para la “participación pública en la valorización regulada” que se generen por la concesión de mayor edificabilidad, en el punto 4.1.1. “Cesiones especiales por gran emprendimiento urbano”.

Precisar las características en cuanto a capacidad de servicio de los “pasajes” definidos exclusivamente por su ancho en 4.1.3.

### ***NORMAS DE EDIFICABILIDAD***

El CU plantea una estructura de la ciudad clasificada en corredores de altura alta y media y 6 alturas máximas para las llamadas Unidades de Sustentabilidad, lo que parece insuficiente para contener la heterogeneidad y diversidad de la ciudad.

El concepto de Unidades de Sustentabilidad, según el Modelo Territorial publicado, pero no elevado a la Legislatura, comprende varios parámetros, tales como la infraestructura, los servicios, los espacios verdes y públicos, para estudiar la sustentabilidad de cada unidad. El CU califica a los Unidades de Sustentabilidad solamente por los parámetros de altura y edificabilidad y de usos, tratando de “homogeneizar” la ciudad y disminuir las disrupciones morfológicas existentes, producto de los diferentes códigos.

Sin embargo, la puesta en práctica de dichas normas, en algunos casos, puede generar nuevas interrupciones al no tener en cuenta áreas consolidadas según la normativa vigente.

### **Nuevas interrupciones**

Un caso de nuevas interrupciones se visualiza con las avenidas o calles anchas que no se consideran “corredores”, a pesar de estar consolidadas en las alturas máximas para edificios entre medianeras del Código de Planeamiento Urbano (CPU).

Se trata de avenidas en subcentros de servicios que se consideran Unidades de Sustentabilidad de altura alta o media, a pesar de haberse desarrollado según las alturas máximas del CPU. En particular, afecta a las intersecciones de corredores de altura con avenidas no consideradas corredores (p.ej., intersecciones con Av. Rivadavia). En la zona de Barracas, las avenidas Martín García y Montes de Oca, bajan su altura, lo que resulta con nuevas interrupciones y parece contradictorio con el mandato de desarrollo prioritario de la Zona Sur.

Se deberían revisar las interrupciones que se producen en estas avenidas.

### **Modificación de la tipología R2b1**

Con el código vigente, se difundió en algunos sectores de la ciudad la tipología del R2b1, que permite la construcción de hasta 10,50m de altura sobre la Línea Oficial; 13,50m en un retiro de 2m y un 3% de tolerancia de alturas mayores; con FOT máximo=1,6 y Línea de Frente Interno a 1/3 de la manzana. Estas normas, en general, favorecen proyectos con patios, galerías semicubiertas y terrazas; construyen una calle con alturas de edificios por debajo de las copas de los árboles; y promueven una densidad urbana de ciudad compacta, que los entornos de casas unifamiliares no logran. Esta tipología, nueva para el tejido porteño, resultó exitosa desde el punto de vista arquitectónico y ambiental, particularmente en barrios como Chacarita o Villa Crespo, donde puede ser amigable tanto con las edificaciones de baja altura preexistentes como con los edificios en altura aislados de códigos anteriores.

En la última versión del Código, algunas zonas de tipología R2b1 en el Código de Planeamiento Urbano, se sustituyen por Unidades de Sustentabilidad Media o Alta (PB, cuatro o seis pisos y un retiro) o por Unidades de Sustentabilidad de altura baja 1 (PB y dos pisos sin piso retirado). En ambos casos, subiendo o bajando su altura, terminan con las ventajas de esta tipología y generan nuevas interrupciones.

Es importante revisar estas modificaciones y estudiar reponer la tipología de los R2b1.

### **Las torres en el tejido urbano consolidado**

Aparecen en la última versión las normativas de las tierras del Estado subastadas o a ser subastadas por la AABE. En estas normativas, la tipología dominante es la de edificios de perímetro libre de gran altura, superando las limitaciones del CU.

Si bien se supone que la concepción urbanística del CU es la implantación de edificios de perímetro libre en zonas especiales, fuera del tejido tradicional, aparecen algunas dentro del

tejido, con lo que aparecería una diferenciación entre parcelas de dominio público o privado, que no podrían hacerlo.

Sería un avance hacia la transparencia definir las áreas donde se podrían construir edificios de perímetro libre en tierras del Estado o de privados.

### **LINEAMIENTOS DEL HÁBITAT**

Como se indicaba en el documento “Aportes...”, el Compromiso Ambiental planteado no es suficiente si quedan afuera las consideraciones respecto de la promoción de la eficiencia energética y la disminución de las emisiones de CO<sub>2</sub>, como consecuencia del acondicionamiento de edificios.

Debería fortalecerse la implementación de medidas referidas a la adecuación de volumetrías a requerimientos ambientales, así como la optimización de envolventes, tanto de edificaciones nuevas como existentes.

De manera complementaria se recomienda compatibilizar el modelo territorial resultante con los aspectos relevantes del soporte físico del territorio, como las cuencas hídricas y la relación con la ribera, incorporando a la determinación y delimitación de las USB las áreas de vulnerabilidad hídrica, como elementos condicionantes de los usos propuestos, el tejido, morfología y técnica constructiva que sean determinados para las mismas.

Por otra parte, se considera pertinente coordinar los componentes y variables de los indicadores del CU con lo que determine el futuro Código Ambiental y el Código de la Edificación, junto a la inclusión de incentivos para la promoción de técnicas complementarias, a la adecuación pasiva de las edificaciones y la aplicación de los patios verticales en los futuros *proyectos*.

Los aspectos incluidos dentro del compromiso ambiental presentarán dificultades de aplicación si no se considera su afectación sobre las normas de tejido y morfología edilicia de manera particular.

Se propone promover adecuaciones de la masa construida, a partir de reconocer la particularidad del stock edilicio existente, la dureza del tejido circundante y el perfil urbano consolidado.

En los casos de planes para parcelas mayores a 2500 m<sup>2</sup> se deberá exponer estudio de asoleamiento con proyecciones de sombra a linderos y un Estudio de Impacto Ambiental, según lo determine la normativa vigente, a los fines de contribuir con los puntos establecidos dentro del Compromiso Ambiental.

Se propone coordinar con la formulación del Código de Edificación y del Código Ambiental, la evaluación de indicadores de gestión ambiental territorial incluidos en las normas IRAM (Ciudades Sostenibles y *Smart Cities*).

## **PROTECCIÓN PATRIMONIAL E IDENTIDAD**

En cuanto a la protección patrimonial que expresa el Título 9 del proyecto de CU, no se ha incluido el análisis ni la revisión de las Áreas de Protección Históricas y Áreas de Arquitectura Especial (APH y AE). Se conservan, sin ninguna reflexión particularizada, la totalidad de los distritos APH y AE existentes en el actual CPU (recogidos en los Anexos 1 y 2 - Catálogo de Inmuebles Protegidos y Áreas Especiales Individualizadas) y se remiten gran parte de los procedimientos al nuevo Código de Edificación.

En una ciudad cuyo tejido construido más consolidado y de mayor valor edilicio es anterior al CPU, no se aprovecha la posibilidad que ofrece esta revisión para evaluar alternativas de recuperación del valor identitario - físico, social y económico - del mismo. Paralelamente, se propone la sustitución de piezas obsoletas, incentivada por una hipotética mayor constructibilidad, lo cual supone una amenaza sobre el potencial stock patrimonial.

La posibilidad (o no) de adecuar y poner en valor edificios patrimoniales con planos aprobados anteriores a 1977, nace con la Ley 3686 de Recuperación de Edificios Existentes. La intención de esta Ley era que ese valioso capital edilicio, que se concentra mayormente en nuestra Área Central, tuviera la posibilidad de transformarse tanto en su uso como en su adecuación tecnológica, sin la obligación de someterlo a la normativa propuesta por el CPU para las nuevas construcciones, pensada solo para la sustitución parcelaria. La inclusión, bienvenida, de esta Ley no se aprovechó para realizar una revisión profunda de los criterios que sustentan las APH, ni visualizarlas en el nuevo contexto de modificación de sus entornos. Será necesario establecer un procedimiento común para las intervenciones.

Las APH tienen una formulación de larga data. Han crecido numéricamente, en algunos casos más por defensa vecinal de entornos homogéneos en los que irrumpían construcciones “sorpresa”, que en sitios históricos con relevantes valores patrimoniales. En otros APH, se han ido ampliado los perímetros de protección, sin realizar un acabado estudio de sector que garantice su permanencia en el tiempo adecuándose a las nuevas necesidades, ni valore sus piezas significativas en relación a la inserción en el conjunto y al rol o “destino” en el concierto de la ciudad. El APH 1 (conjunto Av. de Mayo y San Telmo - Monserrat) es un claro ejemplo de esta última situación.

No se incluyó dentro de las consideraciones patrimoniales al Patrimonio Industrial y ambiental. Su inclusión abriría, por un lado, la posibilidad de identificar, catalogar y establecer medidas de protección, de infraestructuras o equipamientos (edificios, maquinarias, talleres, chimeneas, almacenes, depósitos, etc.) de la cultura industrial con valor histórico, tecnológico, social, o arquitectónico. Por otro lado, la consideración de situaciones de matriz ambiental (zonas de barranca, costas, grandes superficies verdes, etc.) que formen parte de la identidad y memoria de la ciudad.

Es necesario incorporar la “revisión propositiva” del conjunto de APH y AE de la ciudad, y revisar los criterios de tratamiento de las mismas, adecuándolas a los objetivos enunciados en la Ley 2930, según los cuales el CU deberá considerar las dimensiones ambientales, morfológicas y funcionales de la ciudad en su totalidad, así como las particularidades de sus



diversas zonas, barrios y sectores. Esto incluye “los sectores, edificios, paisajes y otros elementos urbanos de valor patrimonial, mediante su caracterización, regulación y gestión en forma integrada con las propuestas territoriales e instrumentales”.

## **INSTRUMENTOS DE DESARROLLO TERRITORIAL Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

### **Plusvalías Urbanas**

El recupero de la valorización inmobiliaria, atribuible al mayor aprovechamiento económico que adquiere el suelo cuando cambia su potencial constructivo, tuvo entidad bajo el nombre de “derecho de edificabilidad” en las versiones que antecedieron al CU presentado en la Legislatura.

Es fundamental que se reincorpore este instrumento, dadas las rentas diferenciales del suelo que se generarían en virtud de los nuevos potenciales edificatorios. De no ser así, el instrumento debería adquirir estatuto normativo (y su correspondiente reglamentación mediante la sanción de una ley específica) con anterioridad a la puesta en vigencia del CU. Esto evitará la acumulación de autorizaciones de obra que condicionarían su posterior sanción, dado el riesgo de “litigiosidad” que impondrían aquellos propietarios y/o desarrolladores inmobiliarios que se vieran luego alcanzados por la sanción y aplicación del instrumento.

El recupero de la valorización del suelo atribuible al mayor aprovechamiento económico del suelo no debería reducirse a la “intensidad” de usos del suelo; por el contrario, se debería ampliar la tipificación de los hechos impondibles e incorporar a los cambios por “tipo” de usos del suelo que también inciden, y de manera muy notoria, en la valorización de la tierra urbana; por ejemplo, cuando en una parcela se habilitan más usos comerciales y de servicios.

Del mismo modo, el recupero de la renta diferencial del suelo que se genera por la inversión en obra pública también debería incorporarse al CU, o la Ley de Plusvalía a sancionarse con antelación.

Cuando no existe una política o instrumento que recupere la renta del suelo que se genera por cambios en la normativa urbana y la inversión en obra pública, la valorización inmobiliaria producida por el poder público y el esfuerzo de la comunidad es apropiada exclusivamente por los propietarios y algunos desarrolladores. Además de esta transferencia de riqueza y enriquecimiento sin causa justa, se generan condiciones favorables para la especulación inmobiliaria que impacta en el alza de precios de la vivienda, agravando los problemas de exclusión y segregación socio-urbana.

Por otra parte, se desaprovecha una fuente de recursos genuina para el financiamiento de obras de infraestructura, particularmente en las áreas más rezagadas o las que requieran nuevos servicios y equipamientos producto de la densificación que promovería el CU en

ellas. Por último, contar con este instrumento de gestión urbana constituye un mandato imperativo del PUA (Art. 23).

### **Integración Socio-urbana**

El CU presentado en la Legislatura contiene un instrumento que titula “Programa de Promoción de Proyectos de Integración Socio Urbana. Emprendimientos de Integración Social” (EIS), el cual se limita a decir que *“en emprendimientos promovidos por particulares destinados al desarrollo de usos habitacionales, recuperación de espacios públicos, áreas de servicios y usos comerciales, se podrá promover la integración socio urbana de esos proyectos con vivienda de precios promocionales”*.

La incorporación de vivienda asequible, tanto para la venta como el alquiler, en los desarrollos urbanísticos no parte del deseo de los desarrolladores inmobiliarios. Para que se concrete esta modalidad de integración socio-urbana se deben establecer mecanismos, pautas y cierto tipo de incentivos urbanísticos y fiscales.

Al mismo tiempo debería ser claro respecto a los proyectos que deberían afectar parte de sus viviendas con precios promocionales. Los desarrollos inmobiliarios que se encaucen a través del Plan para Parcelas Mayores de 2500m<sup>2</sup>, Plan de Detalle, Convenios Urbanísticos, Participación Público Privada (todos instrumentos presentes en el CU presentado en Legislatura) y la subasta de inmuebles fiscales constituyen una valiosa oportunidad para la concreción de esta propuesta de integración socio-urbana.

La afectación de viviendas a precio promocional también podría vehiculizarse mediante el pago con “unidades inmobiliarias” al instrumentarse la “plusvalía urbana”. Es decir, el cobro relacionado con la implementación de este instrumento, sea cual fuere el “hecho imponible”, podría sustanciarse en “especie” y asistir al programa de integración socio urbana. Este tipo de gestión pone de manifiesto la imperiosa necesidad de contar con el Fondo de Desarrollo Urbano y Hábitat y su incorporación normativa al CU.

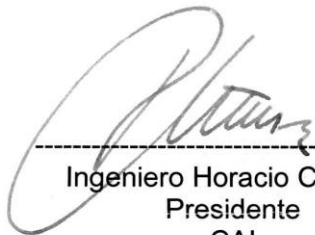
### **Articulación Metropolitana**

Si bien se ha incluido dentro de los Programas de Actuación Urbanística (punto 10.12), un Programa de Articulación Metropolitana donde se hace mención a la promoción de políticas, planes y proyectos, cuyo fin será crear mejores condiciones de continuidad urbano metropolitana, sus contenidos se encuentran injustificadamente disociados en el punto 7.1.1 del Título VII y el Programa 10.12.1 propiamente dicho, recomendándose lograr unificación.

Este programa, por su naturaleza, su espacio de actuación y su rol de articulación territorial, tiene a la ciudad solo como uno de los actores necesarios y su contraparte está fuera de su jurisdicción política y territorial.

Es necesario desarrollar prácticas de gestión diferenciadas y específicas, mediante una planificación articulada (Ciudad, Provincia y Nación) que se sustente en la construcción de una agenda consensuada de acuerdos territoriales inter-jurisdiccionales, definiendo instrumentos y herramientas de planificación y gestión a utilizar.

**Consideramos que lo expuesto en los párrafos precedentes condensa y subraya las observaciones más esenciales que el grupo de trabajo CAI, CPIC y CPAU ha ido realizando y presentado en documentos formales a través de estos dos años de participación. La intensidad conceptual de los contenidos de esta síntesis debiera ser el punto de partida para una revisión profunda y detallada de todo el proyecto de Código Urbanístico, a efectos de conformar un documento normativo único y consistente. Las entidades firmantes, consideran por lo tanto que, con esta entrega, han completado su función de asesoramiento en esta instancia, ya que el Poder Ejecutivo ha enviado el proyecto de Código a la Legislatura para el tratamiento que la ley establece. Por las mismas razones daremos traslado de este documento a los integrantes de las Comisiones legislativas correspondientes.**




---

Ingeniero Horacio Cristiani  
Presidente  
CAI



---

Arquitecto Augusto Penedo  
Presidente  
CPAU



---

Ingeniero Roberto Policichio  
Presidente  
CPIC