



NUEVO MODELO DE CIUDAD

Proceso de mejora regulatoria

2015 – 2021

Secretaría Legal y Técnica

TABLA DE CONTENIDOS

I.	ANÁLISIS DE LA REGULACIÓN URBANÍSTICA.....	4
	Antecedentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	4
	Aspectos preservados del CPU	5
II.	EL CÓDIGO URBANÍSTICO COMO FORMULACIÓN DE POLÍTICA PÚBLICA	6
	Política pública: más que una definición	6
	La formulación del CU como política pública	6
	Modalidad de intervención y matriz de actores	7
III.	NUEVO MODELO DE CIUDAD.....	9
	Antecedentes.....	9
	Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	9
	Plan Urbano Ambiental	9
	Plan Estratégico.....	11
	Propuesta conceptual Nuevo Modelo de Ciudad	12
	Nuevo Modelo Conceptual.....	12
	Código Urbanístico.....	12
	Fondo de hábitat sustentable y desarrollo urbano (Ley N° 6062/18)	14
	Vivienda Asequible (Ley N° 6237/18)	14
	Otros cambios regulatorios complementarios Código Ambiental	15
	Código de Edificación (Ley N° 6.100/18)	15
	Código de Habilitaciones y Verificaciones.....	16
	Plano Abierto BA	16
	Otras herramientas urbanísticas de análisis	17
	Índice de Sustentabilidad Urbana (ISU).....	18
	Índice de Desarrollo Urbano (IDU).....	19
IV.	METODOLOGÍA DE TRABAJO PARA LA REFORMA.....	20
	Formulación del proyecto	20
	Instancia del Ejecutivo.....	20
	Procesos.....	20
	Procesos Participativos	20
	Procesos Judiciales. Amparos.....	21
	Instancia Legislativa	22
	Coordinación Jurídica	23
V.	CONCLUSIONES.....	25
	Evaluación del proceso y recomendaciones	25
VI.	ANEXO I	28
	MATRIZ DE ACTORES Y COMPORTAMIENTO.....	28
VII.	ANEXO II.....	31

MATRIZ DE ANÁLISIS	31
VIII. ANEXO III	34
EQUIPO INTERDISCIPLINARIO QUE INTERVINO EN EL PROYECTO DEL CU.....	34

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Matriz de actores.....	8
Ilustración 2. Ejes Código Urbanístico.	13
Ilustración 3. Detalle de captación de Plusvalía.	14
Ilustración 4. Matriz de Indicadores ISU.....	18
Ilustración 5. Matriz de Indicadores IDU.....	19

I. ANÁLISIS DE LA REGULACIÓN URBANÍSTICA

Antecedentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El Código de Planeamiento Urbano (CPU) fue aprobado por Ordenanza N° 33.387 del 28 de febrero de 1977, con vigencia a partir del 01 de mayo del mismo año, en la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Esto fue como consecuencia del trabajo realizado por un equipo de arquitectos y urbanistas que habían redactado el Plan Director de la Ciudad (1958-1965). Este trabajo contenía influencias del diagnóstico producido tras la visita del arquitecto suizo *Charles-Édouard Jeanneret-Gris*, más conocido como Le Corbusier¹, a Buenos Aires en 1929. Con la Constitución de la Ciudad vigente sancionada mediante Ley N° 449 el 02 de agosto de 2000, se aprobó el texto del CPU que fue objeto de sucesivas modificaciones hasta su derogación por Ley N° 6.099 que aprobó el Código Urbanístico (CU).

En su estructura normativa, el CPU respondía a una visión de ciudad del siglo pasado, pensada para el automóvil, con zonas diferenciadas para trabajar, para esparcimiento y para vivienda, unidas por autopistas. Entre sus características principales se pueden mencionar las siguientes:

- Fue formulado en su esencia para sustituir mediante la demolición de la ciudad y prestaba escasa atención a la ciudad existente.
- No relacionaba capacidades constructivas permitidas con infraestructura y equipamiento urbano disponible.
- No preveía captura de plusvalías.
- Tenía escasa o nula reflexión sobre el manejo del mercado del suelo en la ciudad.
- No valoraba el patrimonio histórico ni poseía instrumentos de fomento para su recuperación o mantenimiento.
- El diseño de segregación de usos por zonas no contemplaba la mixtura de usos.
- No incluía la sustentabilidad ni ningún criterio ambiental.
- No formulaba nada respecto a la integración socio-urbana de los barrios emergentes.
- No consideraba la integración metropolitana.
- No contemplaba la negociación público-privada, salvo referencias generales sobre convenios urbanísticos.
- Proponía premios del 25% sobre la capacidad constructiva disponible que en la práctica no funcionaron dado que los desarrolladores continuaban privilegiando las áreas que ya era atractivas
- Favorecía los proyectos de grandes superficies y, por lo tanto, a actores de gran capacidad financiera.
- Postulaba el fondo libre de manzana y la extensión del fondo libre (troneras) que tienen escasa implementación real, sin considerar tipologías más afines con el parcelario real de la ciudad.
- No incorporaba la actualización tipológica de la ciudad, con el surgimiento de productos nuevos en el mercado inmobiliario².
- Proponía la heterogeneidad debida a la coexistencia de edificios de diversas alturas, profundidades y alineaciones. El desorden resultante originaba distorsiones a la privacidad, el asoleamiento y ventilación de los edificios, a la calidad de los espacios abiertos, las vistas desde

¹ Le Corbusier era integrante del CIAM y participo en la redacción de la Carta de Atenas.

² En la ciudad se fueron desarrollando nuevas tipologías como lofts; reciclajes de PHs y casas chorizo; condominios y viviendas monoambientes



los edificios y el alineamiento y estética de los mismos.

- Promovía las torres de perímetro libre que afectaban el microclima por la velocidad del viento a nivel peatonal, proyectaban amplias sombras sobre el entorno debido a su altura, promovían un alto consumo de energía en relación a las tipologías que reemplaza, presentaban incompatibilidad entre los nuevos usos del suelo y la infraestructura disponibles y generaban serios problemas morfológicos por la coexistencia desordenada con distintas tipologías.
- Limitada aplicación de los enrasos como motivación en el completamiento del tejido ante alturas divergentes. Se argumentaba que el déficit de desarrollo en las esquinas con relación a las parcelas intermedias se debe al menor Factor de Ocupación Total³ (FOT) resultante por las dimensiones de los terrenos y el efecto en los costos de edificación.

En resumen, el CPU se trataba de un cuerpo normativo de difícil interpretación por las sucesivas modificaciones realizadas que no contemplaba el desarrollo sustentable de la ciudad y las nuevas formas de habitar.

Aspectos preservados del CPU

El CPU también presentaba aspectos favorables. Las capacidades constructivas permitidas podían albergar de 5 a 6 millones de residentes en la CABA, el doble de la población actual. La determinación de capacidades constructivas mediante el FOT facilitaba la captura de plusvalías por cambios de normativa y su efecto en el precio del suelo. Asimismo, contenía zonas de Urbanizaciones específicas (U), Áreas Especiales (AE) y las Áreas de Patrimonio Histórico (APH) que fueron mantenidas.

En el año 2000, se modificaron los distritos centrales para favorecer la conformación de sub-centralidades en lugares bien abastecidos de infraestructuras y transporte público. Por otro lado, se puede resaltar el aspecto positivo de las torres de perímetro libre y sus principales aportes como asegurar asoleamiento y luz para la mayoría de las unidades, mejorar la vista sobre la ciudad, ofrecer oferta de vivienda evitando migración de población de clase media y alta, disminuir costo de servicios generales a sus residentes, entre otros. También, permitió el acceso a la vivienda en espacios urbanos de menor precio del suelo a sectores socioeconómicos bajos.

5

³ El Factor de Ocupación Total (FOT) es la relación del total de la Superficie Edificable y la Superficie total de la parcela.

II. EL CÓDIGO URBANÍSTICO COMO FORMULACIÓN DE POLÍTICA PÚBLICA

Política pública: más que una definición

La política pública puede ser entendida como un "conjunto de acciones u omisiones que manifiestan una determinada modalidad de intervención del Estado en relación con una cuestión que concita la atención, interés o movilización de otros actores de la sociedad civil..." (Oszlak, 1982). En este sentido, la propia política pública da cuenta del modo y alcance de intervención estatal y de los intereses de actores intervinientes o vinculados con la misma.

En el caso del CU, fue una intervención del Estado bajo la forma de una iniciativa del Poder Ejecutivo (PE). El diseño de un nuevo Código como política pública estableció de qué modo el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCBA) interviene en las cuestiones urbanísticas, a quiénes identifica como actores relevantes dentro de esta problemática, bajo qué modalidad va a intervenir y qué alcance supone dicha intervención.

Una política pública exitosa debe cumplir con ciertos requisitos previos. Debe tener un marco lógico que actúe como referencia o paradigma, y que brinde apoyo a sus postulados. A este paradigma se lo puede reconocer como respaldo político-ideológico⁴. La elaboración de una política pública requiere del conocimiento preciso de los proyectos del gobierno, del modelo de gestión sobre el cual el gobierno opera en su conjunto, de los programas, de los recursos y de la orientación de sus actos relacionados con el campo en el que se pretenda desarrollar la política pública. Respecto de las referencias o paradigmas, el CU establece claros marcos conceptuales sobre los cuales construye sus postulados.

6

La formulación del CU como política pública

Establecido el marco conceptual sobre el cual opera este proyecto de política pública, se necesita establecer el procedimiento de formulación de una política pública. El mismo debe cumplir con una serie de requisitos y pasos previos⁵:

1. Identificación y definición de los problemas.
2. Percepción de una problemática actual y a futuro.
3. Selección de soluciones.
4. Establecimiento de objetivos y metas preliminares.
5. Preselección de medios inmediatos.

Para el caso del CU, se podría decir que:

- a) Se identificó en conjunto desde el equipo del Código el "problema": armar un CU basado en el modelo de Ciudad deseada, y los lineamientos del PUA
- b) Percepción de la problemática urbana, y la necesidad de redefinirla en el corto, mediano y largo plazo. Para ello se trabajó en el establecimiento del Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental (COPUA), que permitirá, una vez en funcionamiento el nuevo CU, realizar los ajustes necesarios conforme el avance y desarrollo urbano.
- c) La selección de soluciones tuvo la forma del nuevo CU, con su texto y planos.
- d) Las metas preliminares han sido establecidas en el propio CU.
- e) Los medios inmediatos seleccionados han sido la presentación del CU ante COPUA, los Foros

⁴ Carlos RUIZ SANCHEZ "Manual para la elaboración de políticas públicas".

⁵ Jorge ETKIN: "Gerencia social y desarrollo sustentable de las organizaciones".

participativos y las Comunas de CABA.

Es así como el CU responde a leyes marco, siguiendo los lineamientos establecidos por la Constitución de la CABA, y el Plan Urbano Ambiental (PUA) (GCBA, s.f.). El CU está dentro de lo que se conoce como modelos de intervención de “gerencia social” de proyectos públicos. Estos proyectos están asociados con la “gestión social”: una gerencia (ahora reconocida como “pública”) y una gestión de gobierno orientados hacia la gente y los servicios, según definió Drucker (Drucker, 1992). Esto permite ubicar a la política pública del CU como parte de una “inteligencia social” de la organización llamada gobierno de la Ciudad, ya que además de reconocer los intereses económicos y sus condiciones de operación necesarios para la vida de toda ciudad, al mismo tiempo se preocupa por la satisfacción de las necesidades de los miembros y de la comunidad (Scwharstein, 2003). Esta concepción de la política pública como “gestión social” y como “inteligencia social” por parte de la conducción política encargada de la elaboración del nuevo CU, sienta un precedente en la historia de la planificación urbana e introduce un cambio significativo y positivo en la concepción de la política pública.

Como parte de los principios de gestión e inteligencia social, esta política pública urbanística expresada en forma de CU, opera en términos de la calidad de vida de los integrantes, y la comunidad, y redefine los procesos de dirección de la política pública desde lo socio-cultural. Esta nueva visión de la gestión, incorpora los siguientes elementos⁶:

1. Políticos y de poder: incorpora la participación de los miembros de la comunidad en las decisiones de política vinculadas con el desarrollo social.
2. De decisión e influencia: resuelve sobre la base del consenso y establece las condiciones que legitiman las relaciones de autoridad entre individuos y grupos dentro y fuera de la organización gubernamental.
3. De estructura y comunicación: diseña redes de comunicación de la política pública que permitan construir una significación cultural compartida, creando un ambiente de credibilidad para la organización.
4. Al mismo tiempo, responde al cumplimiento y mantenimiento de principios de sustentabilidad en el corto, mediano y largo plazo.

7

Modalidad de intervención y matriz de actores

Se puede establecer que el CU claramente contempla tres tipos de actores, con intereses y modalidades de actuación claramente diferenciados. Estos actores se vinculan entre sí dentro de una matriz con límites permeables, según la articulación de intereses, la negociación y el surgimiento de conflictos entre ellos (Anexos I y II). En principio, la matriz analizada se compone con tres actores:

- a) El Estado, encabezado por el GCBA y todas las instituciones vinculadas con la problemática urbana, sea como proveedoras de información para la toma de decisiones y la configuración del nuevo CU, o como usuarias de las consideraciones y alcance del mismo. El trabajo del equipo en esta matriz de intervención, y en la concepción de “inteligencia” y “gestión social” como ejes de gestión del proyecto, definidas anteriormente.
- b) La sociedad civil, encarnada en los ciudadanos-vecinos de CABA, las asociaciones intermedias relacionadas con el patrimonio y la problemática urbanística, las Universidades como generadoras de conocimiento científico-académico. Las rondas de diálogo con el Consejo Asesor del PUA, y el COPUA estuvieron alineadas en este sentido.

⁶ Carlos RUIZ SANCHEZ. *Op cit.*

- c) El Mercado, bajo la forma de asociaciones de desarrolladores inmobiliarios, empresas constructoras y estudios de arquitectura con distintos tipos de intervención en la temática. Para ello se tuvo en cuenta desde el equipo la incorporación de este sector en las rondas de diálogo, y el armado de áreas especiales de desarrollo dentro de la propuesta del CU.

Ilustración 1. Matriz de actores.



Fuente: GCBA

El CU permite establecer y garantizar reglas de juego claras y transparentes, que le brindan a los actores del gobierno fortaleza y previsibilidad para todos los actores involucrados. Respecto del mercado, el CU establece mecanismos de diálogo y consenso con los representantes del sector privado (desarrolladores, inmobiliarias y empresas constructoras). Propone corredores de crecimiento y desarrollo urbanístico, y protege áreas sensibles a la identidad barrial, la cultura porteña y el patrimonio histórico de la Ciudad que no restringen el crecimiento y el desarrollo de la actividad privada.

De manera novedosa, el CU conduce el crecimiento urbano y el modelo de Ciudad inclusiva y plural, con un espíritu de integración y de colaboración, amigables con el progreso y el desarrollo de la estructura urbana.

Con la Sociedad Civil, el CU coloca al ciudadano-vecino de CABA como protagonista, a través de los foros participativos, y la consulta con las Comunas. Permite la participación y la puesta en común de las opiniones, la manifestación de las distintas posiciones y contempla los intereses de los vecinos, respetando las características propias de cada barrio y Comuna de la Ciudad. Frente a los organismos del Estado que requieren del CU para su trabajo diario, entrega información clara, precisa y transparente, diseñada según las necesidades de una gestión de gobierno orientada a la eficiencia y la eficacia.

III. NUEVO MODELO DE CIUDAD

Antecedentes

Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

CABA logra su autonomía en 1996 y con ella sanciona su Constitución, que no solo detalla cuestiones de Derechos, Obligaciones y Garantías para la Ciudad, sino que también contiene una serie de definiciones sobre la temática Urbanístico-Ambientales (CEDOM, s.f.).

En su cuerpo refiere a lineamientos específicos sobre temas prioritarios y los procesos de Planificación, proponiendo la manera en que deben desarrollar las políticas públicas sobre planes y acciones de intervención urbana y la gestión de la ciudad.

Plan Urbano Ambiental

La CABA definió criterios y objetivos para elaborar el Plan Urbano Ambiental⁷ (PUA) y creó el Consejo del Plan Urbano Ambiental (COPUA)⁸

El PUA es una ley marco de planeamiento y gestión de la ciudad cuyo propósito es ser soporte a partir de consensos sociales. Propone Instrumentos de Planificación, Gestión, Participación y Monitoreo y llama a reformular los instrumentos normativos: código urbanístico (prevaleciendo sobre los otros), edificación, habilitaciones y verificaciones; y formular un Código Ambiental.

En su Artículo 4º establece que, de acuerdo a lo establecido en el Título Segundo, Capítulo Cuarto de la Constitución de la Ciudad y en la Ley Nº 71 el PUA postula que la CABA desarrolle a pleno los siguientes rasgos:

Ciudad Integrada: En cuanto a la vinculación de todas sus zonas entre sí y, en especial, de la zona sur con el resto de la ciudad, de la ciudad con los ríos que la rodean y de la ciudad con el Conurbano con el que constituye una Área Metropolitana.

Ciudad Policéntrica: En cuanto a consolidar la jerarquía de su gran Área Central y, simultáneamente, promover una red de centros secundarios, así como de centros comunales y barriales con identidad y pujanza propia.

Ciudad Plural: En cuanto a que sea un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica, así como un hábitat accesible para las personas con capacidades diferenciales.

Ciudad Saludable: En cuanto a las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso de tecnologías apropiadas en las actividades productivas y en los sistemas de transporte, de provisión adecuada de infraestructura de saneamiento, de la prevención de inundaciones y de la resolución de la gestión de los residuos.

Ciudad Diversa: En cuanto a mantener su pluralidad de actividades (residenciales, productivas, culturales) y su pluralidad de formas residenciales (distintas densidades, distintas morfologías), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndolas con su mutua convivencia.

En su TÍTULO PRIMERO: Propuestas Territoriales, tiene el Capítulo I, que refiere a propuestas de Nivel Metropolitano. El Capítulo II, Propuestas específicas para la Ciudad, donde a su vez posee Artículos referidos a: Estructuras y centralidades, Transporte y movilidad, Hábitat y vivienda, Espacios públicos,

⁷ Plan Urbano Ambiental, Ley 2930/2009),

⁸ Consejo del Plan Urbano Ambiental, Ley 71/1998

Producción y empleo y Patrimonio Urbano

En su TÍTULO SEGUNDO: Propuestas Instrumentales, Capítulo I, se definen los Instrumentos que se consideran necesarios y pueden ser agrupados en cuatro grandes conjuntos que se implementaron según diversas combinaciones particulares, a saber:

- a) Instrumentos de planificación: son aquellos que permiten profundizar los lineamientos propositivos del Plan a niveles de mayor detalle. Pueden abarcar determinados sectores geográficos de la ciudad o bien aspectos temáticos de la misma. El objetivo de estos instrumentos es la planificación de las intervenciones y la programación en el tiempo con criterios de eficiencia y eficacia.
- b) Instrumentos de gestión: son aquellos destinados a facilitar el desarrollo de las acciones propuestas. Abarcan una gran diversidad que va desde los instrumentos destinados a dar sustento a la promoción y a la gestión urbana, otros de índole económica y aquellos de carácter esencialmente normativo y sistemático que usualmente son objeto de actualizaciones y se encuentran generalmente ordenados en forma de Códigos.
- c) Instrumentos de participación: son aquellos que promueven y facilitan la participación de la comunidad en la gestión urbano-ambiental. Las modalidades propuestas se ajustan a lo establecido por la Constitución y por la Ley Nº 71 en sus artículos 5, 6 y 7.
- d) Instrumentos de Monitoreo y Control: son aquellos que dan continuidad a la gestión y permiten verificar el cumplimiento de las metas fijadas, cabe destacar la importancia de contar con bases de datos y sistemas de información geográfica actualizados para una correcta gestión urbano-ambiental.

El Capítulo II desarrolla los Instrumentos de Planificación, Planes de comuna, sector, detalle y temático (Áreas de Desarrollo Prioritario y Evaluación de Impacto). En el Capítulo III, Instrumentos de Gestión, los Art. 21 (Instrumentos de Desarrollo), Art. 22 (Instrumentos de Promoción), Art. 23 (Instrumentos Económicos) y Art. 24 (Instrumentos Normativos) son disposiciones que regulan la construcción y las formas de uso de la ciudad, las que suelen compilarse en códigos. CABA cuenta en la actualidad con el CPU, el de Prevención de la Contaminación (CPC), de la Edificación (CE) y de Habilitaciones y Verificaciones (CHV), así como leyes ambientales y de accesibilidad.

En el Capítulo IV, Instrumentos de Participación, el Art. 25 define que los diversos lineamientos e instrumentos del PUA deben ser decididos e implementados en marcos participativos que aseguren el consenso y la adecuación a las expectativas de los habitantes de la CABA. Para ello, se propone una intervención metódica y ordenada de la mayor cantidad y diversidad de los actores responsables políticos y técnicos de la gestión del PUA, sean las organizaciones sociales y comunitarias o los ciudadanos a título particular. Por tanto, se ajustan los mecanismos ya existentes o bien se crean nuevos dispositivos que promuevan y faciliten las actividades participativas. Como soporte general de estos procesos se crean instancias de gestión que garanticen la difusión pública y masiva de los diagnósticos, los lineamientos y los instrumentos del PUA, sin la cual los objetivos de los Instrumentos Participativos se verían severamente obstaculizados. Así define los siguientes instrumentos:

- a) Comisión Asesora del Consejo del PUA. En conformidad a lo establecido por la Constitución de la CABA y por la Ley Nº 71, la Comisión Asesora, con carácter honorario y permanente, e integrada por entidades de índole académica, profesional y comunitaria, asiste al COPUA en la elaboración, revisión, actualización y seguimiento del PUA y de sus Instrumentos. Dicha Comisión, se halla en funcionamiento y cuenta con un Reglamento en vigencia.
- b) Foro Participativo Permanente del Consejo del PUA. Conforme con lo establecido por la

Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, y por la Ley N° 71, el Foro Participativo Permanente es el ámbito del COPUA donde los diversos actores comunitarios, tanto entidades como ciudadanos a título individual, pueden expresarse y actuar participativamente acerca de las Propuestas Territoriales e Instrumentales del PUA. El Foro facilita la participación de personas con diferentes conocimientos, experiencias, ideas y opiniones respecto de las cuestiones comprendidas en el PUA. Puede debatir y formular aportes relacionados con la identificación de temas, el análisis de problemas, la búsqueda de información, la proposición de prioridades, formas de resolución, monitoreo y cursos de acción para la implementación de las acciones. A su vez, es un espacio pertinente para proponer, elaborar, evaluar y establecer nuevas instancias y metodologías de participación en el ámbito de su incumbencia. Dicho Foro se halla en funcionamiento y cuenta con un Reglamento en vigencia.

- c) Audiencia pública. Es instituida por la Constitución como mecanismo de participación directa. Para su perfeccionamiento, debería considerar en su desarrollo el tratamiento de varios aspectos de interés implicados (normativos, tributarios, económicos, organizacionales, participativos, etcétera); la conformación de comisiones mixtas (Ejecutivo-Legislatura) que registren lo acontecido en las audiencias, así como la definición de una categoría particular de audiencia en relación a los Planes de Comunas y sus incumbencias.
- d) Difusión y publicaciones. Los organismos a cargo del desarrollo del PUA, y en particular de sus Instrumentos de Participación, deberán establecer y ejecutar programas específicos y consistentes de difusión pública y masiva del PUA, incluyendo contenidos permanentemente actualizados referentes a sus diagnósticos, sus lineamientos y la evolución de sus diversos tipos de instrumentos.

En su TÍTULO TERCERO, Implementación del PUA, el Art. 29 define que sin perjuicio del ejercicio de sus responsabilidades en las tareas que la Ley y los reglamentos le han asignado, el Consejo del PUA se abocará con carácter prioritario y en forma articulada al desarrollo de:

- a) Un Modelo Territorial que referencie gráficamente las principales estrategias establecidas en este PUA (Urbano, 2009).
- b) Un Programa de Actuación sobre la temática Transporte y Movilidad, en articulación con la Subsecretaría de Tránsito y Transporte.
- c) Un Programa de Actuación sobre la temática Revitalización de la Zona Sur, en articulación con la Subsecretaría de Planeamiento Urbano o el organismo que en el futuro la reemplace.
- d) La modificación de los instrumentos vigentes a perfeccionar y el desarrollo de los restantes instrumentos propuestos en este PUA, dando especial prioridad al CU

Dichas acciones se desarrollarán con carácter participativo, mediante el pleno funcionamiento del Foro Participativo Permanente y la Comisión Asesora (permanente y honoraria) del PUA, y en coordinación con las futuras Comunas, el Consejo de Planeamiento Estratégico (COPE), y los restantes organismos del GCBA con incumbencias específicas en cada caso.

Plan Estratégico

El Plan Estratégico es un instrumento de planificación que elabora en conjunto el GCBA con los principales actores sociales, económicos, públicos y privados; diseñando una visión integral horizonte futuro, y con objetivos claves a alcanzar por la ciudad, en pos de mejorar la vida de su población.

El consejo está integrado por integrantes que se desempeñan de manera consultiva y ad-honorem, cuenta con iniciativa Legislativa y es presidido por el Jefe de Gobierno. Lo conforman representantes de

instituciones y organizaciones del trabajo y la producción, asociaciones profesionales, educativas, culturales, religiosas y por aquellos partidos políticos que lo deseen.

En 2004 el Consejo aprueba el Plan Estratégico Buenos Aires 2010, siendo actualizado posteriormente en el 2010 y 2018.

Propuesta conceptual Nuevo Modelo de Ciudad

Nuevo Modelo Conceptual

El Nuevo Modelo Conceptual de la Ciudad se sustenta a través de las establecidas en el PUA y una serie de herramientas urbanas complementarias. De este modo se definieron el nuevo CU, una herramienta de captación de Plusvalía (Fondo de hábitat sustentable y desarrollo urbano) y el fomento de la vivienda asequible.

El CUR define una nueva ciudad morfológica con 6 alturas máximas, eliminando los parámetros matemáticos (FOS⁹, FOT y tangente). Asimismo, concede mayor edificabilidad otorgando una mayor valorización a las parcelas afectadas. Así, los beneficiarios y el GCBA obtienen una renta extra que es captada por el GCBA a través del Fondo de hábitat sustentable y desarrollo urbano (Plusvalía)

Código Urbanístico

El nuevo CU¹⁰ reemplazó al CPU y continua la línea de la Ciudad Productiva que posibilita el uso industrial en todos los barrios de la ciudad salvo en un número escaso de manufacturas que tienen consecuencias ambientales adversas (Anexo III).

Tiene por objetivo guiar la conformación de la ciudad futura, incluyendo tanto los espacios públicos como los espacios privados y las edificaciones que en los mismos se desarrollen, considerando tanto las dimensiones ambientales, morfológicas y funcionales de la ciudad en su totalidad, como las particularidades de sus diversas zonas, barrios y sectores. Para su composición se trabajó en 5 ejes estructurales: Ciudad Morfológica, Mixtura de usos, Preservación del Patrimonio Histórico, Sustentabilidad Ambiental e Integración social (GCBA, s.f.).

⁹ El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de la Edificación, es el cociente entre la superficie cubierta y semicubierta (tomada ésta al 100%), proyectada cenitalmente sobre la superficie total del terreno.

¹⁰ El CU fue aprobado por Ley N° 6.099 y recoge los postulados de la última versión del CPU (Ley N° 2.216/06) en torno al registro de actividades industriales, nuevas zonificaciones, edificios históricos y valor patrimonial entre otros.

Ilustración 2. Ejes Código Urbanístico.



Fuente: GCBA

Ciudad Morfológica: la CABA es una ciudad construida. El CPU estaba pensado sobre el principio de renovar y/o sustituir el tejido urbano mediante la demolición del tejido existente, favoreciendo el englobamiento parcelario premiando las tipologías de torre.¹³ Estas operaciones generan disrupciones morfológicas y medianeras expuestas de lotes linderos. La aplicación de fórmulas matemáticas de constructividad sobre terrenos como el FOT, el FOS y la tangente para límites de altura, producía alturas diversas en una misma manzana sobre la misma cuadra. La consecuencia sobre el Espacio Público era la de un tejido marco de alturas irregulares que difería según la dimensión del terreno sobre el que se trabajara.

En contraposición, el CU trae una visión de ciudad de completamiento morfológico de la ciudad existente, con alturas máximas referidas a anchos de pasajes, calles y avenidas, donde la visión resultante desde el Espacio Público sea trabajada y predefinida.

Mixtura de usos: sobre una ciudad estructurada por zonas para implantar usos (zoning) en la posibilidad de localizar actividades, el CU propone trabajar en una ciudad de proximidad, donde los vecinos puedan realizar todas las actividades cerca de su vivienda y su barrio. Por eso propone cuatro zonas de mixturas de usos pensadas en gradientes de impacto y tamaño, eliminando aquellas zonificaciones de usos de radicación exclusivas.

Preservación del Patrimonio Histórico: La Ciudad existente tiene en su ejido una infinidad de edificios de valor patrimonial. El CU trabajó en su Título N° 9 sobre el registro y los grados de catalogación de edificios y la forma de poder refuncionalizarlos según su posible grado de intervención, sobre el concepto de ser factibles de incluir nuevos usos y el financiamiento de su mantenimiento por intermedio del Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC).

Sustentabilidad Ambiental: El CU incluye, en su Título N° 7, lineamientos del hábitat y compromiso ambiental en concordancia con la Agenda mundial de reducción del Calentamiento Global. También, incorpora tres estrategias de Sustentabilidad Urbana para la Prevención de Riesgo Hídrico, la Prevención del Efecto Isla de Calor y la Restauración en Materia de Biodiversidad.

Integración Social: el CU incluye en su Título N° 8 los criterios de Reurbanización e Integración socio-

urbana, alineado con los conceptos internacionales de ONU Hábitat¹¹. Se incorporan definiciones sobre la integración, gestión, construcción de infraestructuras y participación ciudadana en los barrios emergentes del territorio de CABA. La normativa se incluye en un anexo en el apartado de Urbanizaciones Especiales.

Fondo de hábitat sustentable y desarrollo urbano (Ley N° 6062/18)

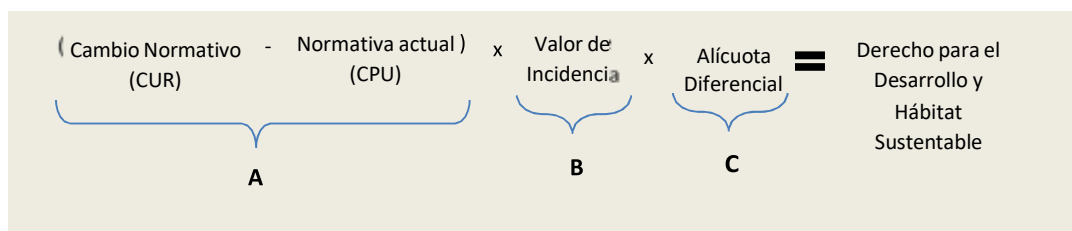
Se trabajó una norma con el objetivo de definir la captación del porcentaje de la renta para los casos en que el CU otorgue mayor edificabilidad de una parcela y la conformación de un fondo con el fin de lograr un Desarrollo Urbano Equilibrado y Sostenible (GCBA, s.f.). Así, el destino de lo recaudado se asigna a un Fondo específico descrito por ley que se destina al financiamiento de: vivienda y equipamiento social, transporte y servicio, protección del patrimonio arquitectónico, la integración de barrios vulnerables, espacios públicos y alquiler social.

La captación de la plusvalía se define por una formula compuesta por tres variables:

- Cantidad de m2 del nuevo proyecto: Es la diferencia entre la cantidad de m2 de proyecto a partir del nuevo CU y el antiguo CPU.
- valor de incidencia¹²: se estipula por manzana, a través de un relevamiento de oferta del mercado y se actualiza año a año en la Ley Tarifaria (según las zonas de CABA).
- valor de la alícuota diferencial¹³: está definida por porcentajes que van entre el 10% y el 30%, asignados según el sector de la Ciudad donde se encuentre el proyecto, el nivel de construcción de los desarrollos cercanos, el abastecimiento de transporte, la infraestructura de la zona y la calidad del espacio público.

14

Ilustración 3. Detalle de captación de Plusvalía.



Fuente: GCBA

Vivienda Asequible (Ley N° 6237/18)

Esta Ley surge como complemento del CU y la Ley de Fondo de Hábitat Sustentable y Desarrollo Urbano (Plusvalía), con el objeto de incentivar la oferta de vivienda para que accedan familias de ingresos medios con poca capacidad de ahorro¹⁴ y potenciar la mixtura social en CABA (GCBA, s.f.). La normativa prevé la promoción de la construcción mediante incentivos a PYMES, financiación y beneficios impositivos para

¹¹ ONU-Hábitat de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos es una agencia de las Naciones Unidas que tiene el objetivo de promover ciudades y pueblos social y ecológicamente sostenibles

¹² El Valor de Incidencia se estipula por manzana, se genera con un relevamiento de oferta en mercado y se actualiza año a año en la Ley Tarifaria refrendada en Legislatura.

¹³ La Alícuota tiene porcentajes del 10% al 35% asignada por el sector de la ciudad donde se encuentre el emprendimiento, acorde al nivel de desarrollo, abastecimiento de transporte, infraestructuras, espacio público, etc.

¹⁴ Los habitantes con ingresos promedios entre 2 y 8 Salarios Mínimos podrían acceder a este programa de viviendas.

incentivar la oferta de vivienda asequible. Esto permite bajar un 20% el valor de mercado. También permite que ingresen viviendas bajo el sistema de canje por Plusvalía, mediante el intercambio de m2, recuperando con el cobro del crédito el dinero para el Fondo.

Para la ejecución de viviendas, la Ley prevé dos modelos de construcción: sobre tierra pública o sobre tierras que aporta el privado. Para el financiamiento, los desarrolladores registrados como los beneficiarios reciben créditos blandos y beneficios impositivos¹⁵. Estos mecanismos permiten que el precio final de la vivienda se comercializarse por lo menos 20% por debajo del precio de mercado. Los beneficiarios acceden al Programa a través de un mecanismo de priorización de proyectos según la zona. Las mismas se definen dentro del entorno de 300 metros en corredores altos y medios, que garanticen la proximidad a la red de transporte y equipamiento de sustentabilidad social

Otros cambios regulatorios complementarios Código Ambiental

Este nuevo Código se encuentra pendiente de tratamiento. Contendrá el conjunto de disposiciones que regulan la calidad del medio ambiente con vistas al logro de su máxima sustentabilidad y el control de las situaciones de riesgo. A tal fin se atenderá a la prevención de acciones ambientales inadecuadas y a la resolución o morigeración de las situaciones indeseables existentes, asegurando la máxima recuperación posible del medio afectado.

Se establecerán medidas y mecanismos de negociación y/o concertación para la promoción de las acciones ambientales sustentables y la disuasión de prácticas incorrectas.

El desarrollo de este Código deberá tener en cuenta la escala metropolitana de los procesos ambientales más significativos. También contendrá los mecanismos procedimentales en cuanto a las acciones judiciales de índole ambiental, incluyendo los procedimientos de recomposición del ambiente en caso de daño ambiental colectivo.

15

Código de Edificación (Ley N° 6.100/18)

Este Código se adecuó a los anteriores a fin de garantizar la seguridad y calidad ambiental de las edificaciones. Además, era necesario actualizar la normativa edilicia a fin de adecuarla a los avances tecnológicos que se produjeron desde su sanción. La normativa contiene una serie de regulaciones innovadoras en materia de construcción sustentable con el objeto de mejorar el medio urbano. (GCBA, s.f.). Por medio del nuevo CE se pretendió corregir el cúmulo de normas reglamentarias prescriptivas que indican en forma taxativa materiales y técnicas obsoletas, impidiendo la utilización de nuevos materiales y técnicas innovadoras. También, contiene una serie de regulaciones innovadoras en materia de edificación con un diseño sustentable con el objeto de mejorar el medio urbano. En ese marco, la nueva regulación propone un cambio de paradigma, en el sentido que se deja el Código en un cuerpo principal de marco regulatorio, separándolo de aquellas cuestiones instrumentales que pueden ser reglamentadas y que en el anterior CPU se encontraban incluidas. De este modo, la Reglamentación de carácter técnico puede ser actualizada en forma periódica, facilitando su adecuación en función de los avances tecnológicos y de producción que demanden los estándares constructivos vigentes, manteniendo como pilares fundamentales la seguridad, la calidad y la sustentabilidad en todo proceso constructivo.

El CE se encuentra dividido en 5 Títulos, los cuales establecen condiciones y estándares a lo largo del proceso de las obras. En el Título Primero quedan plasmados los objetivos, alcances del marco normativo y las generalidades del Código. En el Título Segundo se definen condiciones para los Procedimientos

¹⁵ Exención de derechos de delineación y construcción e Impuestos al Sello.

Administrativos referidos al proceso de obra. El Título Tercero engloba a todas condiciones y prestaciones referidas al proyecto. El Título Cuarto, refiere al proceso en la etapa de la ejecución de las obras, su seguridad y los controles. El Título Quinto establece nuevos requerimientos vinculados a la Conservación y Mantenimientos de los edificios luego de finalizadas las obras.

Posteriormente se presentó y aprobó la actualización del CE¹⁶ a fin de favorecer la adecuación de las normas a las nuevas condiciones de habitabilidad y facilitar la simplificación de los trámites. En tal sentido, se introducen modificaciones al Título II y en el Título III.

Código de Habilitaciones y Verificaciones

Este Código también se adecuó a los anteriores. Como criterios generales pueden señalarse:

Homogeneización del Nomenclador de Actividades para todos los Instrumentos Normativos, a fin de facilitar su aplicación y evitar confusiones

Implementación de revisiones periódicas de las habilitaciones otorgadas; en especial, en los casos de zonas que estén sujetas a procesos de renovación y en el caso de actividades que estén sujetas a procesos de ajuste de sus requerimientos de funcionamiento, en razón de las perturbaciones ambientales que puedan ocasionar

Anulación de la revisión de la habilitación en casos de cambio de titularidad de la firma

Obligatoriedad de seguros específicos para las actividades ambientales riesgosas

Verificaciones basadas en la continuidad de los rasgos según los cuales se ha procedido al encuadre y habilitación de la actividad.

Plano Abierto BA

Paralelamente a la construcción de la normativa, se trabajó en el desarrollo de un aplicativo Plano Abierto BA (PABA) que sirviera como ayuda para comprender y difundir los Nuevos Códigos. Esta iniciativa contribuye a acercar a los vecinos información de valor sobre las características urbanas de CABA y visualizarla de manera sencilla para favorecer su acceso y comprensión. La apertura y disponibilidad de los datos¹⁷ genera mayor transparencia y potencia la creatividad e innovación. Por eso, todos los datos están en formato abierto y son reutilizables para fomentar la creación de soluciones de manera colaborativa. Esto permite abrir información urbanística, brindar previsibilidad sobre el desarrollo de la Ciudad y facilitar la comprensión de las normativas urbanas para sumar transparencia al proceso de desarrollo urbano (GCBA, s.f.).

La herramienta contiene la información para la planificación urbana, con datos de usos del suelo y alturas permitidas para la construcción en la CABA (GCBA, s.f.). Es una plataforma interactiva, de acceso libre y gratuito de datos urbanos, que pretende abastecer con distintos niveles de profundización, tanto lo que necesita saber un vecino, como a profesionales de la construcción, planificadores urbanos o desarrolladores inmobiliarios (altura que tiene o tendrá su barrio, manzana o lote).

La plataforma fue una iniciativa del MDUYT, la SSPLAN, en conjunto con la Secretaría General y de Relaciones Internacionales. También contó con el apoyo de la Agencia Gubernamental de Control (AGC) y la Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos (AGIP). Se desarrolló como inspiración de plataformas que visualizan la planificación urbana desarrolladas por ciudades como Londres, Melbourne o Madrid. La

¹⁶ Ley N° 6.438 sancionada el 8 de julio de 2021, promulgada automáticamente el 30 de julio de 2021 y publicada en el BOCBA N° 6.194 del 17/08/21 recibió las modificaciones propuestas por el Poder Ejecutivo

¹⁷ Los datos están disponibles y pueden descargarse en el sitio data.buenosaires.gob.ar



novedad del sitio fue que toma como base una fotografía aérea totalmente cenital como base del mapa para mostrar la CABA. La misma permite acceder de manera simple a información¹⁸ sobre la constructividad, altura, usos del suelo, catalogación de inmuebles, datos catastrales, inspecciones y registros de obras de cada uno de los lotes. Toda la información está montada sobre una foto aérea de alta definición y el mapa vectorizado de la ciudad, donde se encuentra reconstituido todo el tejido y se puede consultar además los siguientes datos: las líneas de edificación particularizada, ensanches, retiros, aperturas, franjas edificables y línea de frente interno y línea interna de basamento, entre los más destacados.

Respecto a la tecnología, la plataforma sienta sus bases en las fotografías aéreas digitales alta resolución¹⁹ obtenidas a partir de sobrevuelos y los datos abiertos que administra la Ciudad. Esas imágenes son analizadas por un operador en una estación fotogramétrica, una computadora equipada con pantalla 3D y un software específico que interpreta las imágenes determinando las alturas de los edificios y la morfología urbana. El trabajo sobre la fotogrametría permite vectorizar y actualizar el tejido de la ciudad. Con la producción de esta información se puede visualizar el mapa de la ciudad en tres dimensiones, permitiendo reconocer cómo está desarrollada y el detalle de las diferentes tipologías edilicias. Además, permite ver cuál es el tejido diferenciar entre el consolidado y renovable. Esta herramienta también fue relevante para el estudio y la redacción del CUR debido a que contribuyó a establecer los criterios de la nueva normativa urbanística al permitir proyectar (mediante los gráficos 3D medibles) el nuevo tejido desde una visión de ciudad pensada desde el espacio público, reconociendo la ciudad existente, conservando los valores patrimoniales y preservando su identidad. También permite hacer el seguimiento de la política de Planeamiento Urbano y sus posteriores correcciones.

17

Otras herramientas urbanísticas de análisis

Desde la SSPLAN se desarrollaron herramientas urbanísticas para poder analizar los principales aspectos vinculados con la transformación y el desarrollo de la Ciudad. Estas nuevas herramientas son el Índice de Sustentabilidad Urbana (ISU) y el Índice de Desarrollo Urbano (IDU). Estas herramientas proveen una base de información territorial actualizada y precisa con análisis y diagnósticos urbanos, que dan cuenta de los fenómenos morfológicos, ambientales, sociales y económicos que inciden directamente en el desarrollo urbano y la calidad del hábitat.

Estos indicadores se construyen a partir del procesamiento de información cuantitativa (distancias, cantidades, impactos), a nivel de manzana o eje de calle y luego se normaliza en una escala entre 0 a 1 (1 corresponde al valor deseado y 0 al valor no deseado).

La metodología de cada indicador permite la actualización periódica tanto de los valores de referencia como de los datos que se utilizan de insumo para su cálculo, adaptándose a la propia dinámica de la Ciudad. Para establecer estos valores (críticos u óptimos) se tomaron como referencia estudios y estándares nacionales e internacionales²⁰ sobre Proporción de Espacio Público/Motorizado y Compacidad Corregida, Vivienda Accesible, Proximidad a Espacios Verdes y Cantidad de m2

¹⁸ La información provista es orientativa y no vinculante para los vecinos al momento de realizar un trámite ante GCBA.

¹⁹ Las imágenes obtenidas permiten medir cualquier elemento de la Ciudad y del espacio público, con una resolución de 9 centímetros

²⁰ Ejemplo de ello son: Agencia de Ecología Urbana de Barcelona; Ley Nacional Francesa de Solidaridad y Renovación Urbana (2000) o National Recreation and Playground Association in USA, European Common Indicators (Unión Europea) y Department for Environment, Food and Rural Affairs (Reino Unido)

EVU/habitante, entre otros.

La combinación del ISU y el IDU permite detectar áreas de oportunidad y establecer una línea de base sobre la cual planificar objetivos, medir los resultados y evaluar el éxito de una determinada intervención urbana, convirtiéndose en un instrumento fundamental para el diseño del CU, seguimiento y control de su gestión.

Índice de Sustentabilidad Urbana (ISU)

Permite estudiar la calidad urbana de la ciudad o un sector de ella analizando dimensiones como: Estructura y Centralidades, Hábitat y vivienda, Espacio Público, Transporte y movilidad, y Patrimonio urbano. Este indicador permite observar los desarrollos de cada zona, comuna y barrio.

Es un índice compuesto por 38 subíndices que permite evaluar la ciudad o un sector de ella en términos del modelo de ciudad deseada (GCBA. Secretaría de Desarrollo Urbano., 2020). Para el análisis del modelo de ciudad deseada se definieron las siguientes variables: Espacio Público, Patrimonio Urbano, Hábitat y Vivienda, Transporte y movilidad.

Ilustración 4. Matriz de Indicadores ISU.

ESPACIO PÚBLICO	Compacidad corregida
	Proximidad a EVU
	M2 de EVU/Habitante
	Cobertura vegetal en espacio público
	Permeabilidad
	Equipamiento de espacios verdes urbanos
PATRIMONIO URBANO	Consolidación Urbana
	Consolidación de corredores
	Homogeneidad de Alturas
	Equipamiento Cultural
	Valor Histórico
	Catalogados Efectivos
	Remodelación en APH
HÁBITAT Y VIVIENDA	Proximidad a Contenedores y campanas verdes
	Compacidad en manzana
	Calidad de la vivienda
	Asequibilidad a la vivienda
	Viviendas Accesibles
	Proximidad a equipamientos
	Barreras urbanas
TRANSPORTE Y MOVILIDAD	Caminabilidad (confort peatonal)
	Proximidad a la red de transporte público guiado
	Proximidad a la red de transporte público no guiado
	Proporción espacio público peatonal / motorizado
	Proximidad a Bicisendas
	Proximidad a Ecobici

ESTRUCTURA Y CENTRALIDADES	Seguridad Vial
	Proximidad a Centros de Traslado
	Proximidad a Actividades Comerciales Cotidianas
	Proximidad a Centralidades Barriales
	Proximidad a Centralidades Político institucionales
	Diversidad
PRODUCCIÓN Y EMPLEO	Equilibrio de Usos
	Superficie productiva
	Complejidad
	Tasa de Actividad comercial
	Densidad de Empleo
	Economías de aglomeración

Fuente: GCBA

Índice de Desarrollo Urbano (IDU)

Este índice permite evaluar el desarrollo urbano de los distintos sectores de la ciudad. Pone en vinculación el nivel de renovación edilicia, nivel de consolidación del tejido, valor del suelo y calidad de la edificación (GCBA. Secretaría de Desarrollo Urbano., 2020). Este indicador está compuesto por 5 subíndices específicos y permite elaborar, en conjunto con el ISU, los informes de dinámica urbana. Para entender la ciudad en términos de nivel de desarrollo se definen las siguientes variables de análisis: Incidencia del valor del suelo, Renovación, Calidad de la vivienda, Consolidación normativa y Tejido consolidado.

19

Ilustración 5. Matriz de Indicadores IDU.

Incidencia valor del suelo	Incidencia del valor del suelo en los departamentos a la venta. Valor del m2 que determina el Mercado
RENOVACIÓN	Cantidad de metros cuadrados construidos normalizado por la superficie construible de cada barrio.
CALIDAD DE LA VIVIENDA	Valoración de las propiedades realizadas por AGIP para establecer el cobro de impuestos locales.
CONSOLIDACIÓN NORMATIVA	Cantidad de metros cuadrados construidos según los que permite el código vigente
TEJIDO CONSOLIDADO	Se cuentan parcelas con usos que se consideran más rápidamente reemplazables por otro tipo de usos.

Fuente: GCBA

IV. METODOLOGÍA DE TRABAJO PARA LA REFORMA

Formulación del proyecto

Instancia del Ejecutivo

Para la formulación del Proyecto se trabajó con un equipo interdisciplinario formado por la SSPLAN, el COPUA, la Comisión asesora²¹ y Organismos internos del GCBA que intervinieron en cuestiones específicas según sus incumbencias.

Los trabajos comenzaron en 2016, bajo la modalidad de trabajo de reuniones semanales, trabajando capítulo a capítulo. Así, se debatieron las propuestas y se redactaron las minutas de los temas planteados. Muchas de dichas reuniones se realizaron en plenarios del COPUA, con quórum y participación de sus miembros consejeros. Y se asentaban en actas. Asimismo, se trabajó en conjunto con el COPE en la elaboración en paralelo del Plan Estratégico Participativo Buenos Aires 2035, al que se aportaron muchos contenidos en relación al modelo de ciudad propuesta y la nueva normativa urbana.

Procesos

Procesos Participativos

Los procesos participativos se desarrollaron en tres ejes de trabajo: el Foro participativo, las rondas de participación en las Comunas y la Audiencia Públicas. Los Canales de Comunicación y Difusión durante todas las instancias de participación fueron:

- Web GCBA
- Canal Youtube específico
- Foros y Seminarios (locales-nacionales-internacionales)
- Presentaciones en Colegios, Consejos y Entidades especializadas.
- Medios gráficos
- Medios especializados
- Radio
- Televisión

De las convocatorias participaron 4900 vecinos, en 30 encuentros que se realizaron con modalidad de taller en cada una de las 15 Comunas. En este proceso se recopilaron 2.100 propuestas (1.400 para el CE y 700 para el CU), de las cuales 64 fueron incorporadas al CU y 700 al CE.

Además, se realizaron 6 foros participativos de convocatoria abierta donde se fueron presentando las novedades de los proyectos.

Y a su vez, se llevaron a cabo 77 eventos con las distintas entidades profesionales, académicas, gubernamentales y Organizaciones No Gubernamentales (ONG's), reuniendo a más de 100 instituciones. Para alentar la transparencia en el proceso, los borradores de ambos códigos fueron compartidos a través de la web del GCBA y las convocatorias se realizaron de forma masiva a través de correos electrónicos y redes sociales, con 870.000 destinatarios contactados.

²¹ La Comisión asesora fue integrada por Entidades del Tercer Sector, Consejos, Colegios, Organizaciones, etc.

Foro Participativo Permanente

El Foro Participativo Permanente²² se constituyó de acuerdo a lo establecido en la Normativa³¹ y funcionó en las instalaciones del MDUYT²³

El material de consulta se puso a disposición en la página web para su descarga y se encontraba a disponibilidad impreso para consulta presencial²⁴. Se desarrollaron reuniones de participación periódica donde se debatía sobre el proyecto del CU y su contenido, escuchando aportes y comentarios de los participantes; de las ONGs y vecinos. El canal de comunicación directa para recibir aportes y comentarios era la mesa de entradas de la Subsecretaría de Planeamiento y por e- mail.

Ronda de participación en Comunas: se participó a los Jefes de Comunas y Consejos consultivos. Se realizaron en asociaciones barriales, clubes o sedes comunales. Primero se presentaron los borradores del proyecto por ejes temáticos, luego los vecinos trabajaron las propuestas en mesas, con material y planos para poner en contexto el proyecto mapeando sus observaciones y aportes sobre territorio concreto. Se realizaron 2 rondas por cada una de las 15 comunas.

Audiencia Pública: Para las Audiencias²⁵ se inscribieron 448 oradores. Las propuestas fueron tomadas en cuenta para las modificaciones que se incorporaron en la segunda lectura.

Procesos Judiciales. Amparos

Durante el proceso de gestión de los nuevos Códigos se presentaron medidas cautelares que fueron tratadas correspondientemente.

Amparo en instancia del poder Ejecutivo: sobre el mes de noviembre del año 2016 la Justicia dio lugar a un AMPARO sobre el método de participación del Proyecto. La causa caratulada "Baldiviezo, Jonatan Emanuel Y OTROS C/ GCBA S/ Amparo", Expediente N° A24068-2016, quedó radicada en el Juzgado Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad N° 4 a cargo de la Jueza Elena Liberatori. En dicha causa se dictó el día 24 de noviembre una medida cautelar ordenando al GCBA, en relación a la discusión del nuevo Código Urbanístico, que:

1. Elabore y presente en autos, un cronograma de participación comunal a los fines previstos en los arts. 25 inc. A y b y art. 29 inc. D) de la ley 2930;
2. Ponga en funcionamiento canales alternativos de comunicación para la difusión de la convocatoria al Foro Participativo Permanente, a efectos de que sea puesta en conocimiento por aquellos sectores que no poseen acceso a internet. En particular, el GCBA asegurará y acreditará en autos la habilitación de canales participativos donde estén incluidos los representantes electos en los Barrios Vulnerados (villas) en cumplimiento de la ley 148;

²² Funcionaba en Av. Martín García 346 4º piso Subsecretaría de Planeamiento, con inscripción previa por mail foropp@buenosaires.gob.ar o vía telefónica

²³ Funcionaba en Av. Martín García 346 4º piso Subsecretaría de Planeamiento, con inscripción previa por mail foropp@buenosaires.gob.ar o vía telefónica

²⁴ Modelo Territorial-Nuevos Espacios Verdes-Informes Territoriales-Evolución de la Normativa Urbana-Modificación de la Normativa-Patrimonio Urbano-Relevamiento de Usos del Suelo-Documentación Previa-Ley 2930 Plan Urbano Ambiental. (disponibles en <https://www.buenosaires.gob.ar/noticias/foro-participativo-codigo-urbanistico#>)

²⁵ Contó con Versión Taquigráfica (<https://www.legislatura.gov.ar/audiencia/19>)

3. Además, se ordena efectúe por los mismos medios señalados en el párrafo que antecede, la convocatoria a las entidades comunales en todas las instancias de su participación;

4. Ponga a disposición de los interesados la información referida a estudios, relevamientos y diagnósticos de la situación de la Ciudad, relacionada con el nuevo Código Urbanístico, y se haga saber lugar y horarios disponibles para su consulta en las mismas condiciones que sea formulada la convocatoria.

En esta instancia se acordó realizar la Participación en Barrios informales (Rodrigo Bueno, Papa Francisco, Lamadrid, Villa Fraga, Villa 1-11-14, Villa 21-24, Barrio Fátima, Villa 31 y 31 bis.) Desde el Ejecutivo, se tomó la decisión de participar el Proyecto en una nueva ronda por las Comunas y ampliar aún más la difusión tanto del proyecto del Código, como de las formas de participación.

El CU y el CE fueron elevados a instancia legislativa para el procedimiento de aprobación de Ley cuando se dio curso al expediente, conforme a que la participación se ajustó a derecho.

En abril de 2018 El Proyecto que tenía por objeto aprobar el nuevo CU fue enviado por el Jefe de Gobierno a la Legislatura en abril de 2018 (proyecto de ley N° 849-J-2018); y el 19 de abril remitió el CE para su aprobación (proyecto de ley N° 1058-J-2018)

Previamente se había aprobado la Ley de Desarrollo para el desarrollo Urbano y el hábitat sustentable (Plusvalía Urbana). La finalidad es la de captar parte del plusvalor que genera el cambio de norma, basado en el diferencial constructivo que otorga la nueva normativa respecto a la anterior. El valor recaudado va a un fondo de asignación específico (infraestructura, transporte, espacio público, urbanización de barrios vulnerables, etc).

El motivo de aprobarse previo al CU, es debido a que, una vez otorgado un beneficio no puede haber una Ley que cobre retroactivamente.

22

AMPARO en instancia del poder Legislativo: en el transcurso del trabajo en La Legislatura de la Ciudad, la Jueza Andrea Danas dictó una MEDIDA PRECAUTELAR ordenando la suspensión del tratamiento legislativo de los proyectos de ley N° 849-J-2018 (CU) y 1058-J-2018 (CE). Ello hasta tanto la Legislatura y el Poder Ejecutivo informen en el plazo de cinco días, el estado parlamentario de los mismos, sus antecedentes y si efectivamente se ha convocado a audiencia pública previo a su tratamiento legislativo.

En la causa judicial caratulada "ARCE, JUAN ALBERTO CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - OTROS", Expte. N° A13917-2018/0, la Asociación por la Justicia Ambiental (AJAM) y el Observatorio del Derecho a la Ciudad (ODC) cuestionaron la omisión tanto del Poder Ejecutivo como de la Legislatura de la ciudad en convocar y realizar la Audiencia Pública Obligatoria que dispone el art. 63 de la Constitución de la Ciudad. El amparo tuvo una resolución favorable debido a que la Audiencia Pública fue realizada acorde los Procedimientos de Ley.

Instancia Legislativa

El procedimiento de aprobación del proyecto de ley correspondió al proceso de doble lectura simple, con una Primera Lectura²⁶, Audiencia Pública y Segunda Lectura.²⁷

Una vez ingresado el proyecto a la Legislatura porteña, el mismo se debatió y participó desde la Comisión de Planeamiento con una modalidad similar a la desarrollada en el PE. Se presentaban ante la comisión de Planeamiento, con presencia de legisladores y asesores, los ejes estructurantes: Generalidades,

²⁶ Primera Lectura 07/09/2018

²⁷ Segunda Lectura 06/12/2018

Edificabilidad, Usos, Patrimonio, Ambiental e Integración social. Posteriormente, se respondieron preguntas y se debatieron propuestas y/o sugerencias que fueron recopiladas para luego, algunas de ellas, ser incorporadas a una nueva versión de la redacción. Durante 5 meses, se realizaron 24 reuniones y mesas de trabajo para debatir el CU y 15 para el CE.

Se incorporaron algunos proyectos específicos de normativas de sectores que fueron aprobados en la instancia de tiempo transcurrido del debate de proyecto como Urbanización Mataderos de Liniers, urbanizaciones específicas de barrios emergentes, Bajo Viaducto, etc.

Algunos temas específicos que habían sido cerrados 100% en la instancia del proceso del Ejecutivo, fueron cerrados tras participaciones de vecinos e interesados en esta instancia.³⁷

Posteriormente, mediante Mensaje N° 90/19 y PDLEY 38/19²⁸, se envió a la Legislatura de CABA un proyecto de ley proponiendo una modificación a la Ley N° 6.099 que aprobó el CU, a fin de definir con un mayor grado de detenimiento el contenido de algunos artículos en oportunidad de su aplicación técnica. Se propició la adecuación de la normativa vigente con aspectos de índole estrictamente técnicos que ameritan una nueva mirada en casos concretos que requieren de una herramienta para mejorar el servicio a los ciudadanos, fomentando la productividad de las actividades en un contexto de competitividad y transparencia.

Coordinación Jurídica

La coordinación de los distintos equipos²⁹ que trabajaron en el proyecto de Ley estuvo a cargo de la Secretaria Legal y Técnica (SECLYT), por intermedio de la Gerencia Operativa Ordenamiento Normativo. Participaron del proceso varios representantes del entonces Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte (MDUYT), Jefatura de Gabinete de Ministros (MJGGC). Para el caso se utilizó la siguiente metodología de trabajo:

1. Remisión por mail del proyecto y explicación del proyecto por parte del equipo técnico del Ministerio propiciante.
2. Reuniones semanales y/o quincenales de trabajo de los equipos de los Ministerios y organismos intervinientes para debatir los principales puntos del proyecto y poder identificar en un documento cual es la problemática social, económica, laboral o de otra índole que no esté contemplada en la legislación vigente o que requiera volver a tratarse.
3. Análisis y relevamiento de la normativa que se propicia modificar, sustituir y/o derogar³⁰. Esta tarea estuvo a cargo de la Gerencia Operativa Ordenamiento Normativo dependiente de la SECLYT.
4. Coordinación de reuniones con el área de Agenda Legislativa para definir fecha de ingreso del CU.
5. Redacción del proyecto siguiendo los lineamientos de técnica legislativa:
 - a) Normativo: un proyecto no expresa deseos, sino que establece normas: ordena, regula, prohíbe, faculta, sanciona. No debe incluir adjetivos, valoraciones ni recomendaciones. Su redacción debe ser concisa, es decir, no debe extenderse más de lo necesario.
 - b) Claro: el texto debe ser fácil de entender. La complejidad del tema a tratar no justifica una redacción complicada.

²⁸ El Proyecto se envió al Poder Legislativo el 14 de noviembre de 2019 (Ex 2850-J-19)

²⁹ Los equipos técnicos que trabajaron el proyecto de ley fueron la Subsecretaría de planeamiento, Subsecretaría de registros y Legislatura

³⁰ En esta etapa es fundamental investigar los antecedentes legales en torno a la problemática sobre la cual se quiere regular.

- 
- c) Preciso: el lenguaje a utilizar en la redacción del proyecto debe ser preciso. Se deben evitar expresiones vagas o ambiguas. El mensaje a comunicar tiene que ser inequívoco. Por ejemplo, no se puede usar la palabra “etcétera” (o su abreviatura) en la redacción, por tratarse de un recurso impreciso que deja abierta la lectura a múltiples interpretaciones. Los mismos conceptos deben ser siempre expresados con los mismos términos. Nunca deben usarse sinónimos para referirse a un mismo concepto ni tampoco se debe usar una misma palabra para expresar conceptos diferentes.
 - d) Coherente: el texto normativo debe mantener coherencia interna. También debe respetar una coherencia a nivel temporal, en el uso de los tiempos verbales.
 - e) Seguidamente se enumeran algunas de las leyes más relevantes en las que se trabajó conjuntamente a los equipos de los Ministerios propiciantes de los siguientes proyectos de ley.

También se realizó el seguimiento de avances y del cumplimiento del cronograma de trabajo consensuado previamente con los integrantes del proyecto. Durante los 7 meses que duró el proceso de revisión y corrección del texto del proyecto de ley se realizaron cerca de 20 reuniones presenciales

V. CONCLUSIONES

Evaluación del proceso y recomendaciones

El Proyecto de una Nueva Modelo de Ciudad fue desafiante y complejo. Los aspectos más sobresalientes del proceso fueron:

- a) La priorización fue un factor determinante. El Proyecto fue posible gracias a que se priorizaron el nuevo CU por sobre la actualización del PUA. Hubiera sido más difícil encarar ambos proyectos a la vez en un período de gestión de 4 años.
- b) El proceso participativo fue exitoso. Poder manejar el Proyecto de una manera abierta y transparente posibilitó abrir el debate público con participación. Se trabajó durante 2 años en el Poder Ejecutivo y 1 año más en el proceso de aprobación Legislativa.
- c) A pesar de la complejidad del proyecto se abordan temas de regulación de la propiedad privada. Cabe destacar que en este tipo de procesos es difícil llegar a consensos absolutos, debido a intereses encontrados.
- d) El desarrollo de un aplicativo web (Plano Abierto BA) para dar transparencia a la nueva normativa fue un caso de éxito. Esto posibilitó tener acceso gratuito y datos abiertos para vecinos, profesionales, desarrolladores y Academia. Se destaca que se actualizó el aplicativo incluyendo las volumetrías vectorizadas medibles, lo que permitió proyectar el grado de consolidación de la Ciudad actual contrastada con la nueva normativa
- e) Se verificó como un acierto la proyección de la mixtura de usos para reforzar el eje de la Ciudad de proximidad.
- f) Se incluyeron lineamientos de reurbanización e integración socio-urbana para el enfoque de los asentamientos en la Ciudad. Los mencionados principios están en línea con los programas de ONU-Hábitat⁴¹ y permitieron acompañar la gestión de urbanización de los barrios vulnerables⁴²
- g) Se verificaron impactos urbanísticos positivos en los completamientos de tejido y combinaciones tipológicas, mejorando la mixtura de usos y mejorando el zócalo activo a nivel peatonal.

En base a los procesos realizados y a la evolución de las regulaciones se recomiendan las siguientes acciones:

- a) Dar continuidad a las actualizaciones pactadas cada 5 años, según lo definido en el PUA. Cabe destacar que el CU se actualizó a los 2 años para simplificar una serie de reglamentaciones técnicas y el compatibilizarlas con el nuevo CE. Del mismo modo se incorporaron otras modificaciones relacionadas con adaptaciones de algunos sectores de la Ciudad por solicitud del mercado inmobiliario. Así, se modificaron las alturas de la Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (USAM) y la de Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 2 (USAB 2), con los centímetros necesarios para que tengan un piso más. Se permitió tener salas de máquinas en un plano límite superior para poder contar con la totalidad del 2do Retiro para usos. Se incluyeron muchos usos como referencia "C", para poder ser incluidos por Interpretación y el mecanismo del COPUA.
- b) Se recomienda avanzar con la formulación de Instrumentos de Desarrollo Territorial del Título X: Programas de actuación urbanística, Programa de Articulación Metropolitana, Programa de Evaluación Ambiental Estratégica, Programa Ciudad Resiliente, Programa de Promoción Socio

Urbana , Emprendimientos de Integración Social, Programas de Equidad de Género e Inclusión de Diversidad Sexual, Programa de Zonas Pacíficas de Tránsito, Programas de Parques Lineales Vecinales, Programa de Espacios Verdes de Proximidad, entre otros a formular.

- c) Es necesario eficientizar la toma del plusvalor obtenido por mayor constructividad del CU. La mejora en la administración de estos fondos posibilita realizar las obras de Infraestructuras, espacio público y demás asignaciones específicas que le asigna la Ley, en beneficio de una ciudad sustentable.
- d) Continuar con el trabajo sobre el valor del suelo mejorará los objetivos de densificación. El aumento de constructividad de las parcelas definidas impacta sobre la reducción del valor de del suelo y de construcción.
- e) Re direccionar con incentivos y Políticas Públicas el mercado inmobiliario para generar el equilibrio de crecimiento entre el sector norte y sur
- f) Avanzar con la formulación de un Código Ambiental y profundizar en exigencias e incentivos de sustentabilidad ambiental que propenda a la generación de energías limpias domiciliarias.
- g) Trabajar sobre planes de comuna y planes de sector en complemento de la norma, como herramienta de gestión. A modo de ejemplo para un plan de sector es el del Barrio Donado Holmberg (ex Autopista 3); y un plan de Comuna, el desarrollado para la Comuna 8 con la villa y el parque olímpico, la integración de barrios informales y las demás obras de infraestructura y equipamiento.
- h) Reformular la reglamentación de los Convenios Urbanísticos hacia el objetivo para el que fueron creados, priorizando las áreas de desarrollo.
- i) Reglamentar o reformular la Ley de Vivienda asequible para generar la mixtura social, acceso a la vivienda, alquiler social y vivienda social
- j) Reglamentar el Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados (FEREC) para fomentar e incentivar el mantenimiento y restauración del Patrimonio.
- k) Incluir como indicador de gestión la Densificación Urbana y establecer los valores deseables por área.
- l) Expandir la herramienta Plano Abierto BA para el planeamiento urbano no solo para la CABA sino para toda el Área Metropolitana.
- m) Diseñar una base de datos que permita tener una visión metropolitana del desarrollo urbano, así como comparar los cuerpos normativos de los municipios que integran el Área Metropolitana.

TABLA DE ACRONIMOS

AE	Área especial
AGC	Agencia Gubernamental de Control
AGIP	Agencia Gubernamental de Ingresos Públicos
APH	Área de patrimonio histórico
CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CAC	Cámara Argentina de la Construcción
CAI	Consejo Argentino de Ingenieros
CIAM	Congreso Internacional de Arquitectura Moderna
CE	Código de la Edificación
CPC	Código de Prevención de la Contaminación
CPIC	Consejo Profesional de Ingeniería Civil
CHV	Código de Habilitaciones y Verificaciones
COPE	Consejo de Planeamiento Estratégico
COPUA	Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental
CPAU	Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo
CPU	Código de Planeamiento Urbano
CU	Código Urbanístico
CUCICBA	Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de CABA
DGDEyPU	Dirección General de Datos Estadísticas y Proyección Urbanística
FADU-UBA	Facultad de Arquitectura y Urbanismo-Universidad de Buenos Aires
FEREC	Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados
FOS	Factor de ocupación del suelo
FOT	Factor de ocupación total
GCBA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
IDU	Índice de Desarrollo Urbano
ISU	Índice de Sustentabilidad Urbana
MAYEP	Ministerio de Ambiente y Espacio Público
MDHyH	Ministerio Desarrollo Humano y Hábitat
PUA	Plan Urbano Ambiental
SCA	Sociedad Central de Arquitectos.
SSPLAN	Subsecretaría de Planeamiento Urbano
ONG	Organizaciones No Gubernamental
ONU	Organización de Naciones Unidas
UB	Universidad de Belgrano Facultad de Arquitectura
UP	Universidad de Palermo Facultad de Arquitectura
USAB 2	Unidad de Sustentabilidad de altura Baja 2
USAM	Unidad de Sustentabilidad de Altura Media

VI. ANEXO I

MATRIZ DE ACTORES Y COMPORTAMIENTO

Actores

Asociaciones Vecinales: Agrupaciones locales. Poseen intereses relacionados a la limitación de alturas en construcciones, protección del medioambiente, del patrimonio histórico-cultural y de la identidad barrial. Tienen representación directa en el Poder Legislativo, en las asociaciones profesionales/académicas referentes políticos locales y medios de comunicación. Poseen capacidad de movilización local.

Referentes de Barrios Vulnerables: Agrupación local. Poseen intereses relacionados con la urbanización de asentamientos, evitar la relocalización, proteger la identidad barrial y posicionar políticamente a sus referentes. Tienen representación directa en el Poder Legislativo. Poseen alta capacidad de movilización local.

Desarrolladores Inmobiliarios: Estudios de arquitectura, inmobiliarias y pequeñas empresas de construcción. Poseen intereses relacionados con el desarrollo de negocios inmobiliarios, en zonas de alto valor económico, o con potencial de tenerlo. Tienen representación directa en el Poder Legislativo

Empresas Constructoras: Poseen intereses relacionados con el desarrollo de negocios inmobiliarios, en zonas de alto valor económico, o con potencial de tenerlo. Tienen representación directa en el Poder Legislativo.

Asociaciones Profesionales y Académicas: Poseen intereses relacionados con el desarrollo de negocios inmobiliarios, y con el sostenimiento e incremento de su prestigio frente a la comunidad. Pueden influir en las asociaciones vecinales (como miembros) y en el ejecutivo (como parte de comisiones consultivas)

28

Matriz de Actores: intereses, demandas, alcance en territorio de la Ciudad, y condiciones que estimulan el comportamiento de apoyo o de veto respecto del CU

ACTOR	BASE PODER	INTERES	DEMANDA	ALCANCE	CON APOYO	CON VETO
ASOCIACIONES VECINAL	Polarización vecinal	Limitación altura Protección del Patrimonio Cuidado del Medio Ambiente	Ser parte de la negociación	Local	Si. (Código respeta alturas/ usos/ APH/ cuestiones ambientales)	Si (CPU alienta construcción de torres/ usos irrestrictos/ alteración en patrimonio o medio ambiente)
REFERENTES VILLAS	Alta movilización política- social	Evitar relocalizar mantiene poder de referente político local	Urbanización con Status Quo	Local	Si. (Código respeta identidad barrial)	Si (CPU la alienta relocalización de asentamientos)
DESARROLLADOR INMOBILIARIO	Capacidad lobby	Maximizar beneficio en negocio inmobiliario	Alto valor de venta x m2	Multisectorial	Si (existen condiciones para negocio)	CPU con Área de Oportunidades en zonas poco rentables
EMPRESA CONSTRUCTORA	Capacidad lobby	Maximizar beneficio en	Alto valor de venta x m2	Multisectorial	Si. (existen)	CPU con Área de

		negocio inmobiliario			condiciones para negocio)	Oportunidad es en zonas poco rentables
ASOCIACION PROFESIONAL /ACADÉMICA	Prestigio	Mantener e incrementar prestigio	Ser parte en la negociación	Global	Si (mantiene o incrementa su prestigio)	Ve amenazado su prestigio

Fuente: Elaboración propia

Alianzas

Los actores realizan alianzas, en directa proporción a la probabilidad de sostener o potenciar sus intereses.

Asociaciones Vecinales: Probablemente realicen alianzas con quienes sostengan valores relacionados con la protección de identidades, preservación de patrimonio y cuidado de medioambiente. Posiblemente las asociaciones profesionales/académicas sean sus socios en primera instancia, dado que el interés de las asociaciones vecinales incrementaría el prestigio de las asociaciones profesionales que las defiendan. Además, las asociaciones profesionales seguramente cuenten en sus filas con profesionales vinculados con alguna asociación profesional/académica.

Desarrolladores Inmobiliarios y Empresas Constructoras: Realizarán alianzas con quienes les aseguren rentabilidad de negocio. Sus aliados naturales son las empresas constructoras, pero pueden ocasionalmente aliarse con grupos de vecinos fuera de las asociaciones vecinales, quienes puedan percibir una oportunidad de vender a desarrolladores, sobre todo en áreas de oportunidad. Poco probable su alianza con asociaciones profesionales, dado que el negocio económico de los desarrolladores perjudica al prestigio e independencia de las asociaciones profesionales de resultar pública la asociación entre ambas. Salvo que el negocio inmobiliario represente un prestigio académico y profesional, que amerite el apoyo de las asociaciones profesionales.

Referentes de Barrios Vulnerables: la posibilidad de alianzas está limitada a los intereses de defender la territorialidad y evitar los desplazamientos. Poco probable que se alíen con desarrolladores y constructores, dado que el negocio de estos últimos necesariamente conlleva el desplazamiento de los residentes. Las asociaciones profesionales podrían aliarse en caso de que esto les reporte prestigio, pero es poco probable, salvo alguna excepción de asociaciones relacionadas a derechos básicos vinculados a vivienda. La alianza con Asociaciones Vecinales es poco probable, salvo con aquellas específicas de esta problemática.

Matriz de Alianzas

	ASOCIACIONES VECINALES	DESARROLLADORES INMOBILIARIOS	EMPRESAS CONSTRUCTORAS	REFERENTES BARRIOS VULNERABLES	ASOCIACIONES PROFESIONALES
ASOCIACIONES VECINALES	---	BAJA-NULA	BAJA-NULA	MEDIA-BAJA	MEDIA-ALTA
DESARROLLADORES INMOBILIARIOS	BAJA-NULA	---	MEDIA-ALTA	BAJA -NULA	BAJA-NULA
EMPRESAS CONSTRUCTORAS	BAJA-NULA	MEDIA-ALTA	---	BAJA- NULA	BAJA-NULA

REFERENTES BARRIOS VULNERABLES	MEDIA-BAJA	BAJA-NULA	BAJA-NULA	---	MEDIA-BAJA
ASOCIACIONES PROFESIONALES	MEDIA-ALTA	BAJA-NULA	BAJA-NULA	MEDIA-BAJA	---

Fuente: Elaboración propia

Comportamiento

También se analizó el comportamiento respecto de variables directas e indirectas del CPU. Para el cuadro, se tomaron variables de Código (V. Directas) como: altura, mixtura de usos, APH, AE, Área de Oportunidades. Se incluyeron también algunas variables indirectas, o fuera de Código: alcance de influencia en términos de territorio, valor de m2 en zonas, entre otras.

Matriz de Comportamientos respecto de variables directas o indirectas del CPU.

	ASOCIACIONES VECINALES	DESARROLLADORES INMOBILIARIOS	EMPRESAS CONSTRUCTORAS	REFERENTES BARRIOS VULNERABLES	ASOCIACIONES PROFESIONALES
VALORM2	NO	NEGOCIO	NEGOCIO	SI	SI
PRESTIGIO	SI	NO	NO	SI	SI
ALTURA	LIMITADA	LIBRE	LIBRE	LIBRE	SI
MIXTURA USO	LIMITADA	A DEFINIR	A DEFINIR	LIMITADO	SI
APH	SI	NO	NO	NO	SI
AE	SI	NO	NO	NO	SI
INFLUENCIA	BARRIAL	MULTIZONA SEGÚN VALOR M2	MULTIZONA SEGÚN VALOR M2	BARRIAL	GLOBAL
AREA OPORTUNIDADES	QUE ALEJEN/LIMITEN DESARROLLADORES	EN ZONAS DE ALTO VALOR M2	EN ZONAS DE ALTO VALOR M2	NO LOCALIZACION DE ASENTAMIENTOS	A DEFINIR

Fuente: Elaboración propia

VII. ANEXO II

MATRIZ DE ANÁLISIS

La Matriz de trabajo con actores está definida por las variables Influencia e Impacto. El Impacto es la capacidad para efectuar cambios al planeamiento o ejecución del proyecto); y la Influencia el involucramiento activo de los actores

Matriz de Influencia/Impacto.

IMPACTO	BAJO	Mantenerlos informados y nunca ignorarlos	Trabaja para el
	ALTO	Mantenerlos informados con mínimo esfuerzo.	Trabaja para ellos
		ALTO	BAJO
		INLUENCIA	

Fuente: Elaboración propia

Primeras posiciones respecto de la presentación del CUR ante CAPU (Consejo Asesor de Planificación Urbana)

31

Matriz de Áreas Temáticas

Tema	Recepción	Observaciones
LINEAS GENERALES CODIGO	Positiva	Buena recepción a la visión morfológica de Códigoy completamiento de tejido. Algunos actores quieren mayor detalle para tratamiento de puntos específicos
ALTURAS	Positiva	Se discute tratamiento de parcelas 2500 m2 y Áreas de Desarrollo
USOS	Positiva.	Buena recepción a la mixtura de usos
PLUSVALIA	Positiva.	Posiciones a favor de compensación por parte del Estado en casos de minusvalía.
APH	Positiva.	Propuesta de tratamiento de APH

Fuente: Elaboración propia

Matriz de Posiciones y posibles alianzas

Actor	Posición/tema	Alianzas
CAC	El más firme respecto de obtener plano con mayor grado de detalle. Posición firme de desagregar información en Áreas de Oportunidad.	Posible alianza con CPAU y CPIC respecto de grado de detalle del plano. CAI, CPAU, Y CPIG sólo apoyan su posición respecto de detalle de planos.

	Apoyo a enfoque morfológico. El más firme sostenedor de compensación en minusvalías.	En otros asuntos son rivales
CAI	Detractor de la propuesta de edificación sobre la base de transporte y RER.	Único opositor a tema tránsito y transporte. Hay puntos de encuentro con otros actores, pero parece que son insuficiente como para ejecutar alianzas. Parece ser un actor-resistido dentro del Consejo
CPAU	Critican el grado de vaguedad de la propuesta. A favor de mayor detalle en planos. A favor enfoque morfológico, APH, plusvalía y alturas. Proponen tratamiento especial sobre lotes de más de 2500m2	Existen líneas internas y grupos. Algunos actores individuales actúan como más peso que otras entidades (CAC por ejemplo)
CPIC	A favor del enfoque morfológico del Código. Entusiastas respecto de la posición de consulta de GCABA. A favor de entregar planos con mayor detalle	Actor satélite de la CAC. No descarta alianza respecto a planos de detalle. En otros asuntos no ha presentado mayores alianzas respecto de detalle en planos.
CUCICBA	A favor del enfoque morfológico. Entusiasta sobre modalidad de consulta. No ofrece objeciones mayores a los temas propuestos. Ha recibido positivamente la propuesta de las Áreas de Desarrollo. A favor de tratamiento especial a parcelas de más de 2.500 m2	Puede constituirse en aliado de GCABA. No presenta posición crítica en temas que sugiera una alianza que constituya una oposición. Posibilidad de alianza con bloque "académico"
FADU-UBA	A favor de enfoque morfológico en Código. dispuesto a elaborar propuestas con detalle	Posible conformación de bloque académico junto a la UB, favorable a posiciones GCBA. Posibilidad de alianza con CUCICBA
SCA	A favor de enfoque morfológico. Sin objeciones al resto de los temas propuestos.	No manifiesta ninguna postura de alianza. Puede considerarse socio silencioso de posición GCBA
UB	A favor de enfoque morfológico y de línea de trabajo en consulta. Fue el único que objeto sobre el detalle del plano	Posible aliado del GCABA respecto de grado de detalle de plano. Resistente a avance de CAC

Fuente: Elaboración propia



VIII. ANEXO III

EQUIPO INTERDISCIPLINARIO QUE INTERVINO EN EL PROYECTO DEL CU

Equipo de la Subsecretaría de Planeamiento Urbano (SSPLAN)

Subsecretario: Carlos Colombo (subsecretario)

Urbanismo: Dr. Hernán Petrelli, Dra. Paloma Lobos, Arq. María de Los Ángeles Otero, Arq. Marita Díaz y Arq. Patricia López Goyburu

Patrimonio histórico: Arq. Miguel Panetta y Arq. Guillermo Tella

Economía Urbana: Gustavo Mosto

Coordinación: Arq. Cristina Fernández Martí, Arq. Alejandra González, Arq. Julián Santarsiero y Arq. Demitan Kotz

DGDEyPU: Arq. Guillermo Raddavero

Relevamientos: María Sol Belacin y Federico Trípoli

Informes Análisis y Diagnóstico territorial: Arq. María Emilia Pérsico

Diseño gráfico: Alejandro Ambrosone

La Comisión Asesora integrada por Entidades del Tercer Sector (Consejos, Colegios, ONG, etc.)

Sociedad Central de Arquitectos (SCA)

Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU) Consejo Argentino de Ingenieros (CAI)

Consejo Profesional de Ingeniería Civil (CPIC)

Colegio Único de Corredores Inmobiliarios de la Ciudad de Buenos Aires (CUCICBA) Facultad de Arquitectura y Urbanismo-Universidad de Buenos Aires (FADU-UBA) Universidad de Belgrano Facultad de Arquitectura (UB)

Universidad de Palermo Facultad de Arquitectura (UP) Cámara Argentina de la Construcción (CAC)

Organismos internos del GCBA que intervinieron en cuestiones específicas según sus incumbencias

Secretaría de Transporte: Se reformuló la red de Tránsito Pesado. Se confirmaron y/o derogaron las afectaciones a apertura de calles o ensanches. Se establecieron nuevas delimitaciones de Áreas Peatonales y limitaciones a estacionamientos en el área central microcentro. Se definieron los medios mecánicos de elevación de vehículos, los espacios requeridos para bicicletas y los nuevos Usos para la infraestructura de transporte.

Ministerio de Ambiente y Espacio Público (MAyEP): Se realizó la revisión de zonificaciones urbanizaciones parque (UP) y se estableció el fomento del verde en la edificación.

Agencia de Protección Ambiental (APRA): Se especificó el criterio de sustentabilidad ambiental, evaluación ambiental y evaluación ambiental estratégica. Se Definieron los Programas de actuación urbanística relacionados.

Desarrollo Económico: Se establecieron los Distritos económicos, los incentivos a la construcción y los usos en mixtura.

Ministerio Desarrollo Humano y Hábitat (MDHyH): Se trabajaron los conceptos rectores de los Planes de urbanización de villas, la normativa de Reurbanización e integración socio-urbana.

BIBLIOGRAFIA

CEDOM. (s.f.). *Constitución de la Ciudad de Buenos Aires*. . Obtenido de www.cedom.gov.ar/constCABA.aspx

Drucker, P. (1992). *Dirección de instituciones sin fines de lucro*. Buenos Aires.

GCBA. (s.f.). Obtenido de Código de Edificación (Ley 6100/18) :
<https://www.buenosaires.gob.ar/planificacion/registrosinterpretacioncatastro/normativa/codigos>

GCBA. (s.f.). Obtenido de Desarrollo urbano y hábitat sustentable (Ley 6062/18):
<https://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/codigo-urbanistico/ley-para-el-desarrollo-urbano-y-habitat-sustentable>

GCBA. (s.f.). *CIUDAD 3D*. Obtenido de
<https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinetes/innovacion/ciudad3d>

GCBA. (s.f.). *Código Urbanístico (Ley 6099/18)* . Obtenido de
<https://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/codigo-urbanistico>

GCBA. (s.f.). *Plan Urbano Ambiental (Ley 2930/08)*. Obtenido de
<https://www.buenosaires.gob.ar/jefaturadegabinete/desarrollo-urbano/plan-urbano-ambiental-0>

GCBA. (s.f.). *Plano Abierto BA*. Obtenido de <https://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/noticias/el-nuevo-plano-abierto-ba>

GCBA. (s.f.). *Vivienda Asequible (Ley 6237/18)*. Obtenido de
<https://boletinoficial.buenosaires.gob.ar/normativaba/norma/448919>

GCBA. Secretaría de Desarrollo Urbano. (2020). *+ISU/+IDU*. Obtenido de
www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba/files/presentacion_isu_idu.pdf

Oszlak, O. O. (1982). Estado y políticas estatales en América Latina: hacia una estrategia de investigación. *Revista venezolana de desarrollo administrativo*, N° 1.

Urbano, G. M. (2009). *Modelo Territorial Buenos Aires 2010-2060*. CABA.