

Universidad de Buenos Aires Facultad de Ciencias Económicas Escuela de Estudios de Posgrado

Maestría en Administración Pública

Trabajo Final de Maestría

Las Coaliciones Urbanas y los conflictos por la normativa porteña.

(2007-2015)

Autor: Abog. Hernan Petrelli

Director: Dr. Alejandro Estévez

Tabla de contenidos.

1.	Introducción	5
2.	Problemática	8
3.	Metodología	10
3.1.	Selección del campo de estudio	12
3.2.	Delimitación del campo de estudio	10
3.2.1	Descripción de la Ciudad de Buenos Aires	12
3.3.	Pertinencia de la investigación	14
3.4.	Pregunta de investigación	16
3.5.	Objetivos de investigación	16
3.5.1.	General	16
3.5.2.	Específicos	16
3.6.	Estrategia de investigación	17
3.7.	Fuentes de información y técnicas de recolección de datos	21
3.7.1.	Fuentes primarias	21
3.7.2.	Fuentes secundarias	22
3.8.	Población de estudio	23
3.9.	Cuestionario.	23
3.10.	Transcripción y análisis de las entrevistas.	25
3.11.	Presentación de los datos empíricos	25
3.12.	Criterios de Calidad	26
3.13.	Consideraciones éticas	27
4.	Marco teórico	28
4.1. I	Desde la Teoría Crítica del Derecho	28
4.2. I	Desde las Políticas Públicas y las Coaliciones de Actores	31
5. M	arco jurídico de derecho urbano	35
5.1.	El concepto de capacidad institucional territorial	35
5.2.	La capacidad de regulación territorial	37
5.3.	La capacidad regulatoria territorial en un Estado Federal	40
5.4.	La capacidad regulatoria territorial en la CABA	42
5.5.	Consideraciones sobre herramientas normativas	50
6.	Caracterización de los actores de la puja legislativa en la CABA	52
6.1. (Conformación de la Coalición Urbana de la Construcción	55

6.2. (Conformación de la Coalición Urbana Vecinalista	58
6.3. I	Recopilación histórica de las leyes urbanas	60
6.4. I	Recopilación de la conflictividad social mediatizada	68
7.	Análisis de la evidencia empírica	71
7.1.	Consideraciones sobre la normativa y conflictividad urbana	76
7.2.	Relaciones entre las Coaliciones Urbanas y el gobierno	79
8.	Conclusiones	81
8.1	Prognosis	83
9.	Bibliografía	86
10.	Anexos de Entrevistas	92
10.1.	Entrevista a informante clave 1	92
10.2.	Entrevista a informante clave 2	93
10.3.	Entrevista a informante clave 3	94
10.4.	Entrevista a informante clave 4	96
10.5.	Entrevista a informante clave 5	97
10.6.	Entrevista a informante clave 6	99
10.7.	Entrevista a informante clave 7	101
10.8.	Entrevista a informante clave 8	102
10.9.	Entrevista a informante clave 9	105
10.10	. Entrevista a informante clave 10	106
11.	Anexo de Normas relevadas	110
12.	Anexo de Noticias de diarios digitales locales	129
13.	Anexo de Ilustraciones.	135
13 1	Ilustración 1	135

Resumen

Por medio de un enfoque cualitativo, se realizó un estudio, focalizando sobre las leyes de planeamiento urbano que se sancionaron entre 2007-2015, a los efectos de observar la dinámica de los intereses de las coaliciones que intervienen en el proceso decisorio de esta política pública.

Se ha recurrido a evidencia empírica propia (se entrevistó a diez informantes clave, seleccionados por su pertenencia a las distintas coaliciones de actores sociales) y se ha analizado las normativas y artículos referentes al estudio que se realizo. Este estudio busca incrementar el conocimiento de las demandas que formulan los actores que intervienen en el proceso de planificación urbana.

Palabras clave:

Planeamiento urbano; Coaliciones Urbanas; Participación ciudadana; Políticas Urbanas

Abstract

Through a qualitative approach, a case study was conducted, focusing on the urban planning laws that were sanctioned between 2007-2015, in order to observe the dynamics of the interests of the coalitions that intervene in the decision-making process of this public policy.

We have used our own empirical evidence (ten key informants were interviewed, selected for their belonging to the different coalitions of social actors) and we have analyzed the regulations and articles related to the case. This study seeks to increase the knowledge of the demands formulated by the actors that intervene in the urban planning process.

Keywords:

Urban planning; Urban coalitions; Citizen participation; urban policies

Siglas y abreviaturas

CABA	Ciudad Autónoma de Buenos Aires				
CPU	Código de Planeamiento Urbano y sus modificatorias				
ONG	Organización No Gubernamental (no incluye colegios				
	profesionales)				

1.- Introducción

El sistema de normas urbanas que se aplican sobre el territorio de la Ciudad de Buenos Aires resulta muy complejo. Basta con saber que sólo el Código de Planeamiento Urbano contiene tres tomos que desarrollan una técnica regulatoria arquitectónica (PETRELLI, 2017: 9). Los actores sociales a quienes afecta dicho código son protagonistas que tienen claro sus intereses y sus proyectos de cambio de las normas a su favor (MATUS, 2007: 71), por lo cual sus acciones son esperables tanto para ellos mismos como para otros actores sociales (DAVIS, 1949: 79).

La política pública urbana, se despliega en medio de dichos actores sociales que tienen en cuenta sus intereses y lo que se espera de ellos. Esta situación no es menor al momento en que la Administración Pública tiene que modificar las complejas normas urbanas, atento a que todos los actores sociales involucrados intentaran incidir en dicha decisión; pero para la generación de dicho conocimiento el paradigma autopoiético de los autores de derecho urbano no colabora. Motivo por el cual, esta tesis intenta colaborar a generar un conocimiento de derecho urbano vinculado con las presiones sociales para su generación.

El inicio del estudio en el período 2007 se corresponde con el llamado juicio Oybin², por el cual la ciudadanía (liderada por la ONG SOS Caballito) irrumpe en la escena de los conflictos por las normas urbanas, obteniendo la paralización de permisos de obras. Este es el inicio de una cantidad de ONG ciudadanas de conocimiento técnico especializado, que puja por la generación de normas urbanas (COSACOV, 2009 y ELGUEZABAL, 2018) y que se mantiene hasta el presente conformando entre ellas una coalición de intereses.

Un estudio de relevamiento en el período 2007/2011, cuantifica que las normas de impacto urbanístico rondan las 50 leyes por año que modifican el Código de Planeamiento Urbano, instrumento normativo que compila y desarrolla la capacidad estatal de regular a las propiedades privadas que se encuentran en su territorio (PETRELLI, 2014: 13). Además, tras realizar un relevamiento de cada una de ellas, se observa en dicho estudio una relación entre las normas y los movimientos vecinales que no termina de desarrollar, sino que muestra tal relación para ser retomada en estudios posteriores (CPAU, 2013: 60), tal como resulta ser la presente investigación.

¹ Entendiendo la autopoiesis como la capacidad de un sistema de autogenerarse y autorreproducirse sin intercambio con su entorno.

² CCAyT. Juzgado de 1° Instancia N°12 "OYBIN Mario Jorge Contra GCBA Sobre Amparo (Art. 14 Ccaba)", (Expte: EXP 21275 / 0). Sentencia Cautelar del 6 de noviembre de 2006.

La aplicación de técnicas de cuantificación a productos jurídicos también ha sido aplicada en México a sentencias de contenido urbanístico, produciendo información de rigor metodológico para el objetivo de esa investigación (AZUELA et alter, 2016:349).

Actualmente hay autores que desde las ciencias sociales ya están produciendo conocimiento sobre la incidencia de las relaciones sociales en la creación de las normas urbanas, (AZUELA, 2014; MUSSET, 2010; LUHMAN, 1985) algo no admitido por la mayoría de los abogados, quienes argumentan y justifican la generación de las normativas casi exclusivamente en conceptos jurídicos, de modo tal, que su suposición de génesis normativa se limita autopoiéticamente a términos exclusivamente legales. La adscripción a la corriente iuspositivista (RAWLS, 1971) los induce a justificar la generación normativa como un producto técnico exclusivamente jurídico. Podríamos afirmar que esta posición mayoritaria en el mundo del derecho no admite la intervención de los actores sociales en la generación de la normativa (tanto en general como urbanística) y le bastan las argumentaciones autoreferencialmente jurídicas.

Otra resulta ser la concepción de justicia al imbricar a las ciencias sociales, pues en este tipo de estudios, la justicia es una afirmación moral que <u>se enmarca en las luchas sociales</u>, dentro de una sociedad cuyos miembros comparten una misma cultura, valores e historicidad. El ordenamiento territorial (la normativa urbana en nuestro estudio), tiene un coste que debe ser compartido por el conjunto de la sociedad, sin que nadie tenga la esperanza de sacar mayores beneficios económicos, como condición de justicia espacial (MUSSET, 2010: 476 y 485).

La búsqueda de este trabajo se orienta en la visualización de actores sociales que generan demandas y reclamos sobre la distribución espacial de los beneficios y cargas que se otorgan normativamente (GOLDSCHMITH, 1973:49). Este reparto de cargas y beneficios van desde el otorgamiento de exenciones, mayores usos y constructividades, hasta la invisibilización de las demandas, pudiendo advertirse así, una orientación concreta de la política pública urbana.

Mas para la búsqueda de los actores sociales que inciden normativamente, debe advertirse que al analizar la generalidad de las leyes sancionadas, difícilmente sean actores sociales individualmente considerados, y muy frecuentemente se trate de agrupaciones de actores sociales con intereses comunes, a los que identificaremos como coaliciones promotoras (SABATIER, 2010:203), que se encuentran disputando la elaboración de los instrumentos legales de la política pública urbana, y los identificaremos como **coaliciones urbanas**.

Para identificarlas, se relevarán las principales normativas urbanas de la Ciudad de Buenos Aires, calificando los beneficios o cargas que generan sobre las distintas coaliciones, así como cuales son las temáticas que han originado disputas públicas, con la orientación de generar un conocimiento de estas que facilite los diálogos y las negociaciones previas a las sanciones y modificaciones de las normas urbanas que deben asumirse desde la Administración Pública (ESTEVEZ & ESPER 2008:57).

La presente Tesis pretender responder a la pregunta ¿Cómo se expresan en las leyes de planeamiento urbano de la CABA, los intereses de las coaliciones urbanas?, partiendo de que las leyes se encuentran diferenciadas tanto en sus intereses temáticos como en su cantidad y en su conflictividad entre coaliciones.

Para ello, se realizará la recopilación de las leyes de las leyes de impacto urbanístico, entendiendo como tales aquellas que son Restricciones y Limites al Dominio (CPAU, 2013:30), que referencian al art. 1970 del Código Civil y Comercial de la Nación, que limitan a la propiedad privada, tanto en sus Usos y Edificabilidades³ que regulan los códigos de ordenamiento urbano.

También se utilizaron los motores de búsqueda de los diarios digitales que se focalizan en las temáticas de la Cuidad de Buenos Aires, que son Noticias Urbanas y La Política On Line, de las principales leyes de impacto urbano, para visualizar cuales leyes han generado conflictos entre las coaliciones urbanas que tuvieron envergadura mediática. Y se cruzarán las leyes que han tenido relevancia en los medios indicados con los intereses nucleares y negociables de las coaliciones promotoras identificadas, para observar finalmente ganancias y pérdidas que hayan dejado impronta en las leyes de impacto urbano.

Por todo ello se considera, que se realizará un instrumento de trabajo que facilite la actuación de los administradores públicos, al momento de tener que formular y negociar normativas urbanas. Esta tesis pretende generar un conocimiento explícito del marco en que se desenvuelven las políticas de normativa urbana, para una gestión más eficaz (PELUFFO & CATALAN CONTRERAS, 2002:16).

_

³ Entiéndase por Edificabilidad la posibilidad de edificación sobre un suelo conforme a las normas urbanísticas. Diccionario de la Real Academia Española. Acepción 2.

2.- Problemática

Tal como se indicó al inicio de la introducción, las leyes urbanas de la Ciudad de Buenos Aires contienen una técnica regulatoria arquitectónica, que se compila en los tres tomos del Código de Planeamiento Urbano (en adelante CPU)⁴. Tal complejidad ha funcionado como una barrera de acceso al conocimiento y a los reclamos vecinales, motivo por el cual, la jurisprudencia se encontraba limitada a la resolución de juicios individuales⁵.

Este código limita a las propiedades privadas de la CABA, regulando sus edificaciones, usos y rentabilidades (*ius edificandi, utendi et fruendi*)⁶, incluyendo las cargas públicas de estética y patrimonio cultural.

En el año 2007 a través del juicio Oybin cambia esta situación, presentándose varios vecinos que integraban la ONG SOS Caballito reclamando el derecho colectivo al ambiente sano, lo cual es superador a los problemas individuales de sus lotes e involucra al barrio en su totalidad (aun a quienes no reclaman). Este juicio es el primer reclamo de interés colectivo sobre materia atiente al CPU, como ser la altura de las edificaciones. Dicho fallo dicta una medida cautelar fundándose en la incidencia ambiental de las normas urbanas, atento a que los nuevos edificios hicieron colapsar el sistema cloacal, de distribución de agua y electricidad.

Ello motivó a la suspensión de nuevas edificaciones y a la sanción de las leyes N° 2721 y 2722 que redujeron las alturas de nuevas edificaciones, con un perímetro recortado a las zonas del barrio de Caballito donde residían los núcleos de los vecinos reclamantes. El propio recorte antojadizo de las nuevas leyes⁷, resultaba ser un indicio que la solución final al conflicto fue política, en atención a que las situaciones de baja presión, cortes de los centros de transformadores eléctricos y taponamientos cloacales, se corresponden a áreas de mayor amplitud.

⁴ Ley N° 449 y sus modificatorias, disponible en http://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/codigo-de-planeamiento-urbano.

P.e. CSJN -. "Procurador Municipal c/Viuda de Elortondo s/expropiación" 14/04/1888. Fallos 26:373. CSJN. Ercolano c. Lanteri de Renshaw. Fallos 136:170.

CSJN Bourdieu C/MCBA S/sumas de dinero. Fallos 147:307.

CSJN. Juillerat, Milton E. c. Municipalidad de la Capital. 23/12/1986. Publicado en: LA LEY 1987-B, 107. CSJN Petruccelli v. Municipalidad de Buenos Aires. Fallos 312:956.

Compilados en PETRELLI, Hernan et alter. Fundamentos de las Capacidades Estatales de Intervención Territorial. Compilado en IPAP, Líneas de Investigación 1º semestre 2015, Ed. IPAP, La Plata. 2015.

Para un desarrollo explicativo del CPU se recomienda PETRELLI, 2017.

Ver Ilustración en 13.1. Lo mismo sucede con la Ley Nº 4738 de pasaje que crea la zonificación AE26, pero en sus perímetros deja fuera a varios pasajes.

Luego de la solución de dicho conflicto siguieron otros hasta la actualidad⁸, lo cual motiva las fechas de corte de la presente indagación entre el 1°/1/2007 hasta el 31/12/2015, sin perjuicio de su casi coincidencia con dos períodos de gobierno local.

Así es como a partir del año 2007 cambia el panorama en la generación de las leyes urbanas. Antes la Legislatura (por sí o por solicitud del Ejecutivo) sancionaba las leyes que modificaban el CPU, sin mayores objeciones. A partir del juicio Oybin (2007), se configuran varios actores vecinales (ONGs) con capacidad de entendimiento, oposición y negociación a las complejas reglas arquitectónicas del CPU. Podemos afirmar que cambió el panorama político en la generación de las leyes urbanas de la CABA y podemos afirmar también, que la complejidad de la técnica regulatoria como una barrera al conocimiento social de los efectos normativos, perdió eficacia, en atención a la asistencia técnica que tienen las ONGs temáticas.

Hasta el 2007, la sanción de las leyes solo podía obtener jurisprudencialmente reclamos particulares que beneficiaban solo a quien reclamaba. A partir del 2007, al reconocerse en el juicio Oybin que las leyes urbanas son objeto pasible de reclamos colectivos, las leyes urbanas pueden afectarse en su totalidad y recibir beneficios de dicha impugnación la totalidad de los afectados (aun quienes no reclamaron). Esta capacidad institucional reconocida a las ONGs es la que las configura como un actor social a ser tenido en cuenta en la generación de las leyes urbanas, pues su posibilidad de impugnación judicial hace que los beneficios que las leyes pretendían repartir no lleguen a concretarse.

Pero además de actuar defensivamente, éstas ONGs comenzaron a tener su propio núcleo de reclamos que fueron logrando transformarlo en leyes, a veces sin conflicto y otras veces a pesar de las disputas desatadas básicamente con otro agrupamiento de actores sociales, que integran los desarrollistas inmobiliarios⁹. Esto resulta ser un cambio en el momento de la generación de las leyes, al deber tener presente e incluir a otros actores sociales interesados en los repartos de beneficios y/o perjuicios que las leyes generan (lo que GOLDSCHMITH, 1973:49 llama reparto de las normas) que, dicho sea de paso, no siempre se tiene en cuenta en la mirada de los abogados.

En el presente estudio, nos orientamos a resolver el cuestionamiento sobre cómo actúan ambos agrupamientos de actores en el momento de la génesis de las leyes urbanas. En atención

⁸ Entre otros: CAyT. Adler C/ Gcba Sobre Impugnación Actos Administrativos (Exp 23378/0).

CAyT. Pusso C/GCBA S/Procesos Incidentales (Exp 26089 /1)

CAyT Asociación Civil Amigos Estación Coghlan C/ Gcba S/ Medida Cautelar (Exp 16211 /0).

CAyT Sánchez Andia C/ Gcba S/ Procesos Incidentales" (Exp 37297).

CAyT Hernández Olga Pilar y otros c/ GCBA s/ amparo (Exp 44718/0).

⁹ Este grupo se conforma en el capítulo 6.3. Entiéndase incluido en este grupo a Empresas Constructoras y Desarrolladores Inmobiliarios.

al beneficio y/o que perjuicio que de ellas se derivan, ambos agrupamientos de actores estarán atentos y movilizados para obtener de las leyes los mayores beneficios y los menores perjuicios en relación a su núcleo de demandas e intereses.

Tener claridad sobre las pujas que se dan sobre los proyectos de ley, como así también el mapa de intereses de los agrupamientos de actores y sus logros o derrotas escritas en los repartos de las leyes, otorgará a los Administradores Públicos (tanto del Legislativo como del Ejecutivo) mayor capacidad de previsión, de negociación y de solución sobre los conflictos que se generan al momento de proyectar las leyes urbanas.

Se orienta este trabajo a generar un conocimiento explícito del marco en que se desenvuelven las políticas de normativa urbana, para una gestión más eficaz. Se trata de generar un conocimiento que es difícil de articular y codificar de alguna forma que pueda ser comprensible para otros, cuya incidencia se evidencia en el desempeño y en la capacidad de dar respuestas eficientes ante nuevos problemas o desafíos de la conflictividad de ante la normativa urbana. (PELUFFO & CATALAN CONTRERAS, 2002:16).

3.-Metodología

3.1. Selección del campo de estudio

La generación de leyes urbanas en la CABA, a partir de la irrupción de una participación ciudadana de alto conocimiento técnico (juicio Oybin) fue seleccionado como campo de estudio por los siguientes motivos:

- Por ser una situación que visibiliza pujas entre agrupamientos de actores con diferentes intereses.
- Porque la bibliografía existente que se aboca al estudio de las leyes urbanas, lo hace desde paradigmas autopoiéticos (iuspositivistas) o no aportan una teorización que supere causas judiciales que estudian, salvo el autor mencionado Antonio Azuela.
- El interés del investigador en las temáticas de participación ciudadana y conflictos por las leyes urbanas, sumado al acceso a los datos públicos y a los informantes clave vinculados a la temática en cuestión.
 - Por la accesibilidad geográfica.

3.2. Delimitación del campo de estudio

La CABA inicia su período autónomo con su Constitución local en el año 1996, que impone para las aprobaciones de leyes urbanas, la obligatoriedad de una doble aprobación legislativa, con una audiencia pública entre ellas¹⁰. Ello implico la incorporación de la participación ciudadana en el proceso de sanción de las leyes urbanas.

Mas la propia complejidad regulatoria ha significado una valla a dicha participación, hasta la irrupción en la escena política del primer amparo con contenido y dilucidación técnica, que logra la suspensión de otorgamiento de permisos de obras a construir (juicio Oybin), el cual termina resolviéndose en el año 2007 con la sanción de las Leyes Nº 2721 y 2722 que reducen las alturas máximas construibles en el barrio de Caballito.

Surge de los arts. 89 y 90 de la Constitución porteña. Ello es consistente con el sistema de Democracia Participativa adoptado en su art. 1º y por la necesidad de otorgar garantías de transparencia, dado que el Consejo Deliberante que existió previamente a la instauración de la autonomía, tenía condenado a su Presidente por la venta de permisos de construcción durante el menemismo.

Ver: http://edant.clarin.com/diario/2002/11/29/p-02101.htm

A partir de allí, se multiplicaron las ONGs y movimientos vecinales que acudiendo a la Justicia o aún antes, logran la obtención de leyes urbanas favorables a sus intereses; a veces con conflicto con el Gobierno y/o desarrolladores inmobiliarios y a veces sin ninguna disputa. Podemos afirmar que la CABA luce como un lugar especial para el estudio que se encara, en atención a su activa participación ciudadana que involucra capacidades técnicas y políticas de intervención.

Por ello el presente estudio se delimita al estudio de las leyes urbanas y sus conflictividades en el ámbito geográfico de la CABA, entre el período 1º/12007 al 31/12/2015. A finales del 2015 se produce un cambio de gestión gubernamental, con nuevos proyectos de leyes de envergadura que podrán o no generar cambios respecto del período de estudio, pero que serían análisis de una posterior investigación.

3.2.1 Descripción de la Ciudad de Buenos Aires

La Ciudad de Buenos Aires se encuentra ubicada en el estuario del Río de la Plata, siendo el asiento de las autoridades federales de la República Argentina. Desde 1996 es un estado con autonomía que integra la república y éste trabajo se focalizará en las normas locales y en los actores locales de la ciudad.

Su superficie es de 200 km2 y un perímetro de 60km que la componen y la densidad es cercana a los 15.000 habitantes por kilómetro cuadrado.

Según datos oficiales¹¹, al interior de la Ciudad la distribución de la población en el territorio es desigual: la Comuna 2, ubicada en la zona norte de la Ciudad, y las Comunas 3, 5 y 6 en la zona centro son las más densamente pobladas; mientras que las comunas de la zona sur (4, 8 y 9) se encuentran menos pobladas.

En relación con la composición por sexo y edad de la población: el número de mujeres supera al de varones, 114 mujeres cada 100 varones. La edad promedio es distinta según sexo: 35 años los varones y 40 años las mujeres.

1

Dirección Gral. De Estadística y Censo. Buenos Aires en Números. Año 4 N° 4. Ed. Propia. Bs. As. 2017. Disponible en http://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=67476 Capturada en septiembre 2018.

Buenos Aires posee una población envejecida: en 2015 el 16% tiene 65 años y más, un peso cercano que tienen los menores de 15 años (19,1%). En consecuencia, se registran 84 adultos mayores cada 100 niños y adolescentes.

Las mujeres de Buenos Aires tienen en promedio 2 hijos. Por otro lado, los porteños viven, en promedio, 75 años los varones y 82 años las mujeres.

La mitad de los hogares porteños (50,6%) es propietario de la vivienda y el terreno que habita y el 35,2% es inquilino. El 2,4% vive en el lugar en que trabaja y el 11,8% ocupa sus viviendas de manera irregular.

Los departamentos representan el 74,5% de las viviendas de la Ciudad¹² y las casas el 20,6%. El 4,9% restante son piezas de pensiones, hoteles, inquilinatos o conventillos y construcciones no destinadas a viviendas.

La cantidad de espacios verdes por personas se estiman oficialmente en 5,9m2 por persona residente, cuando la recomendación general es de 10 m2 por persona¹³.

El censo 2010 dio como población permanente 2.890.151 personas¹⁴, pero atento a la baja tasa de crecimiento demográfico, se estima que apenas supera los 3 millones de residentes. A esto hay que sumarle quienes ingresan solo durante el día que se estima en otros 3 millones de personas más.

El Producto Geográfico Bruto de la Ciudad de Buenos Aires asciende en 2015 a 1.104 mil millones de pesos; esta cifra representa alrededor de la cuarta parte del Producto total del país. El sector de servicios es el que más contribuye al Producto Geográfico Bruto y su aporte representa el 83% del total, teniendo la industria un aporte del 10%.

¹² Incluye PH en planta baja.

Existe debate sobre si esta medida es de la Organización Mundial de la Salud, pero sí la podemos encontrar en la Ley N° 8912 de Suelo y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires (art.13). La ciudad no tiene una imposición normativa al respecto.

INDEC. Población total y variación intercensal absoluta y relativa por comuna. Años 2001-2010. Ed. Propia. Bs. As.2010.

3.3. Pertinencia de la investigación

Toda política pública se encuentra en una arena de conflicto entre los actores sociales y las finalidades que el Estado representa, donde los actores aplican diversas variedades de recursos para obtener un juego positivo (o ventaja) para sí mismos. Los cambios de reglas son momentos oportunos para la observación de los juegos de los diferentes actores sociales (MATUS, 2007:258). La política pública urbana no es la excepción y se encuentra inmersa en una puja de los actores sociales por la espacialidad (OSZLAK, 1991:276).

En los textos de carácter jurídico, generalmente no se reconoce esta situación y se limitan a la descripción de los contenidos de las normas y sus correlaciones lógicas, lo cual tiene sentido partiendo desde un paradigma iuspositivista, a veces matizado con el valor de la Justicia entendida como imparcialidad (RAWLS, 2014:24).

La irrupción de una nueva forma de entendimiento jurídico que toma los aportes de las ciencias sociales al análisis jurídico, más conocida como Teoría Critica del Derecho (COURTIS, 2010:20), genera la posibilidad de investigaciones que puedan dar cuenta de una mejor causalidad y previsibilidad de los textos normativos, la correlación entre ellos y su inserción en las pujas sociales.

En el ámbito del derecho urbano se materializa la regulación de la propiedad privada, con cambios y variaciones que no pueden justificarse desde los análisis meramente iuspositivistas y no pueden explicarse sin el auxilio de las ciencias sociales. Mas la posición mayoritaria de "los juristas han permanecido tradicionalmente herméticos a todo ejercicio interdisciplinario" (AZUELA, 2014:9) y consecuentemente, no les resulta posible superar la relación de una lógica jurídica abstracta para receptar los aportes de las ciencias sociales.

Así nos encontramos en una situación en la cual "mientras los juristas tienen la tendencia a explicar los cambios como si fuesen efectos de reformas constitucionales o legislativas, los politólogos lo harán considerando una variedad más amplia variedad de circunstancias y, sobre todo, tratarán de explicar los cambios en términos de los intereses de actores..." (AZUELA, 2014;18). En tal marco general, esta tesis pretender poner en evidencia la incidencia de las relaciones sociales en la génesis de las normas, que la mayoría de los juristas pretende ignorar.

Por ello, partiendo de los aportes del estudio de las Políticas Públicas, y más específicamente, de la Teoría de las Coaliciones Promotoras (SABATIER, 2010:12), se procederá a realizar un análisis de los actores sociales que pujan en la arena de la política pública urbana, con la finalidad de obtener mejores espacialidades, usos o posibles

edificaciones y a su vez, obviar las cargas públicas; o en resumidas cuentas, una mejor previsión sobre la generación de la renta urbana a través de las leyes.

En la medida en que se pueda verificar la incidencia de actores sociales para la modificación de normativas urbanas en beneficio de los intereses de dichas coaliciones, las calificaremos como Coaliciones Urbanas.

Las Coaliciones Urbanas (siguiendo la concepción de coaliciones promotoras de SABATIER 2010), estructuran tres intereses diferentes¹⁵, a saber:

- a) **El Núcleo Duro**, integrado por axiomas que hacen a su existencia y que intentan aplicar a todas sus políticas. Este grado de interés es constitutivo de su existencia, y por eso mismo, innegociable.
- b) **El Núcleo de Políticas Públicas**, se trata de sus posiciones fundamentales que tratan de garantizarse jurídicamente y de difícil negociación, y;
- c) Los Aspectos Secundarios, que son decisiones instrumentales que fácilmente pueden modificarse y hasta cederse si se logran los puntos a y b.

El análisis diferenciado de los intereses por cada Coalición Urbana generará un conocimiento de interés al momento que los agentes públicos y legislativos tengan que interactuar con sus demandas. Ello no es menor, en atención a que los intereses privados suelen circular en el Estado, representados como si fueran intereses públicos (SASSEN, 2010:263).

En tal sentido, existen otros trabajos puntuales sobre las demandas de normativas urbanas de actores sociales (COSACOV, 2009; CRAVIÑO, 2010; MERLINSKY, 2013; BAREMBOIN, 2013; ELGUEZABAL, 2018). Dichos estudios parten del análisis de situaciones puntuales sobre los cuales actores sociales (individualmente considerados) pujan por los beneficios o perjuicios que las normas pueden otorgarle en dicha situación puntual.

Más interesante resulta ser la visión que genéricamente se aporta sobre la interrelación de las normas urbanas, con rigor jurídico y el análisis desde la ciencia política (AZUELA, 2014:17) por la que se encamina la Teoría Crítica del Derecho.

No obstante, el presente trabajo pretende aportar desde el análisis de las políticas públicas, lo que se considera una colaboración en la formulación de trabajos que muestren un mayor entendimiento del marco situacional en el que se insertan los proyectos de leyes urbanas y con un abordaje de actores sociales que se agrupan en coaliciones, diferenciándose así, de la visión exclusivamente legalista que no admite tales incidencias en la elaboración de las leyes.

_

Adaptado a la política pública de normativa urbana. Tomado de ESTEVEZ & ESPER, 2008:57.

En este marco, se pretende que la investigación se convierta en herramienta de futuros trabajos que tengan como eje el análisis de los conflictos por las leyes urbanas. Asimismo, se pretende aportar una herramienta conceptual para el trabajo cotidiano de los administradores públicos (tanto del Poder Ejecutivo como Legislativo) que participan en la generación de leyes urbanas.

3.4. Pregunta de investigación

Dado el carácter inductivo del estudio, se evitó introducir aquí conceptos teóricos.

Nos preguntamos ¿Cómo se expresan en las leyes de planeamiento urbano de la CABA, los intereses de las coaliciones de actores sociales?

HIPOTESIS: Las coaliciones urbanas expresan diferencialmente los intereses de sus demandas en las normativas urbanas, en atención en que solo algunas de sus demandas generarán conflictos entre coaliciones de actores.

3.5. Objetivos de investigación

3.5.1. **General**

Analizar el comportamiento normativo de las coaliciones urbanas en la Ciudad de Buenos Aires.

3.5.2. Específicos

Habiendo identificado a los agrupamientos de actores sociales y sus posiciones que pueden calificarse como coaliciones urbanas.

- OBJETIVO ESPECÍFICO 1: Verificar la correlación de los cambios normativos con el núcleo duro de las demandas de las coaliciones urbanas.
- OBJETIVO ESPECÍFICO 2: Verificar la existencia de conflictos en una muestra de diversidad de temas.
- OBJETIVO ESPECÍFICO 3: Analizar la relación entre las posiciones de las coaliciones urbanas, los conflictos temáticos y las normas sancionadas.

3.6. Estrategia de investigación

Siguiendo a Sandoval Casilimas (1996:28), la presente investigación se enmarca en el enfoque del pospositivismo, por el cual, sin perjuicio de la realidad empírica, las ciencias sociales estudian una *realidad epistémica*, que además de datos merece interpretación que aporte el sujeto cognocente (o investigador), que aporta desde la cultura de su tiempo y espacio.

De allí que el objeto en estudio necesita siempre del aporte de una interpretación adecuada y razonable, con una relación lógica con la evidencia empírica.

Ante la dicotomía cuantitativa-cualitativa, se sostiene que una investigación puede ser de carácter cuantitativo o cualitativo (PITA FERNANDEZ & PERTEGAS DÍAZ, 2014:1). Entre ellas, la principal diferencia es que la primera estudia la relación entre variables cuantificadas, pretendiendo establecer la fuerza de asociación entre ellas, con el fin de objetivar y generalizar los resultados. En cambio, la segunda opción analiza variables no cuantificadas en contextos estructurales y situacionales, orientándose hacia el estudio en profundidad de las realidades y su sistema de relaciones.

En atención a que esta investigación no pretende establecer el comportamiento de variables cuantificables, sino el describir y analizar determinadas relaciones sociales, se optó por una metodología cualitativa y flexible, que establezca las correlaciones entre el marco teórico-metodológico y los datos.

La presente es una investigación cualitativa que, si bien produce algunos datos cuantitativos, los mismos tienen un carácter orientativo y dependen de la conjugación e interpretación que se haga con otras metodologías de investigación.

Para ello, se utiliza un conjunto de estrategias, tácticas y técnicas, que permite descubrir y consolidar un conocimiento científico.

Estas han sido diseñadas de modo estructurado y emergente. Estructuralmente, se establecen los objetivos, la unidad de análisis, las variables que se analizarán y la información que se obtiene y sostienen. De una forma emergente, se cambia el diseño planeado conforme a los *hallazgos* que surjan (SANDOVAL CASIMILLAS, 1996:30). Si bien la presente investigación se inicia en el Taller de Tesis, con carácter *exploratorio*, sobre las pujas entre sectores en la génesis de la normativa urbana, el hallazgo de relaciones de intereses mutuos entre actores sociales habilita el encuadramiento en la Teoría de las Coaliciones Promotoras de Paul Sabatier.

También el hallazgo de la baja y diferenciada relación cuantitativa entre las leyes sancionadas y los conflictos registrados mediáticamente, generó la necesidad de orientar las entrevistas para obtener datos interpretativos que aporten a la evidencia epistémica, que sirva a la interpretación fidedigna de la unidad de análisis en investigación.

Pero además nos focalizamos sobre un estudio de una situación concreta que tiene límites y partes que constituyen un sistema integrado (STAKE, 1999:16), que se utiliza como instrumento para conseguir una comprensión diferente, para la elaboración de una política urbana.

Siguiendo a Stake (1999:15) la situación viene dada. No es manipulable. No se está intentando resolver otra situación o asumir leyes científicas generales. Hay un interés particular en aprender sobre la situación particular. Hay un interés intrínseco en la situación.

También establece el autor que existen *estudios instrumentales*, realizados para conocer otras situaciones relacionadas o, *estudios colectivos* donde se estudian varias situaciones correlacionadas para obtener una conclusión común.

En nuestro estudio en particular, se trata de un *estudio intrínseco* pues se orienta a aprender del conflicto por las leyes urbanas de la Ciudad de Buenos Aires, a los fines de proponer conocimiento al diagnóstico y al lineamiento de las políticas públicas urbanas que decantarán en leyes.

En consonancia, no se aborda una situación múltiple, sino una situación simple (YIN, 2009:10) (SANDOVAL CASILIMAS, 1996:91) donde la unidad de análisis no se compone de varias situaciones sino de una sola. Las leyes urbanas que se compilan y estudian no son la unidad de análisis. Esta es única y está representada por las relaciones entre las Coaliciones y el Estado.

Además, no se aspira inicialmente a obtener una compresión enteramente nueva, sino un conocimiento más preciso (STAKE, 1999:20) y útil para la elaboración de políticas públicas urbanas.

Un estudio situado es una estrategia investigativa con orientación empírica, descriptiva e interpretativa. Se caracteriza por su particularismo, ya que se focaliza en un hecho o situación. Permite examinar el objeto de estudio con gran intensidad, teniendo una visión profunda de las relaciones que los componen, pudiendo triangular información de diversas fuentes (STAKE, 1999:20). Estas características le dan mayor validez a lo expuesto en la investigación, pero escasa capacidad de generalización universal.

A raíz de la carencia de conocimiento previo sobre la percepción de los distintos actores, el presente estudio fue de carácter inicialmente exploratorio, pero ha podido producir asertos cualitativos de carácter conclusivos.

En Robert Yin (2009:2) enumera las para la determinación de la estrategia de estudio, a saber:

- El tipo de pregunta de investigación.
- El control del investigador sobre el comportamiento de los eventos.
- La ubicación del foco temporal de la investigación.

Con respecto a la primera condición, el estudio se orienta sobre las preguntas de tipo "cómo", tipo de pregunta de orientación explicativa, para la que Yin recomienda el estudio de situaciones, el experimento y las investigaciones históricas. Siendo la pregunta de investigación "¿Cómo se expresan en las leyes de planeamiento urbano de la CABA, los intereses de las coaliciones de actores sociales?", se concluye acertada la elección de la metodología de estudio situado.

Respecto del grado de control del investigador determina la validez del experimento como método. Para aquellas situaciones, en los que se tiene poco control sobre los eventos, se prefieren el estudio situado y las investigaciones históricas. Cabe resaltar el bajo control del investigador sobre los eventos de sanción de las leyes y de registro de conflictos en atención a tratarse de un período ya ocurrido, que deja sus marcas en los boletines oficiales, en la prensa y en la memoria de los entrevistados.

La tercera condición separa al estudio situado del estudio de las investigaciones históricas, dependiendo de si el trabajo se centra en circunstancias del presente o históricas respectivamente. Ya que el referido informe pone el foco en la obtención de información que sirve para la compresión del presente, de modo tal de dotar de un conocimiento por la aplicación de una teoría de ciencia política que puede seguir aplicándose a los fenómenos contemporáneos de conflictividad urbana, el estudio situado cualitativo es la estrategia indicada.

Resumidamente, para realizar estudios situados es necesarios que se pretenda a) responder a preguntas de cómo o porque suceden ciertos hechos, b) no es necesario tener control sobre el comportamiento de los eventos en estudio y c) los hechos no deben ser históricos (YIN, 2009:5).

Todas las condiciones indicadas están cumplidas en el presente estudio, dado que a) la pregunta de investigación busca identificar las huellas normativas de las relaciones políticas entre coaliciones, b) el investigador no tiene control sobre las leyes que han surgido y c) el período en estudio es reciente; por lo que se considera adecuada la adopción del estudio de situado para la presente investigación.

El conocimiento más preciso que se pretende puede producir *asertos*. Los asertos son afirmaciones que surgen de un proceso de interpretación con reglas lógicas y acreditación de pruebas (STAKE, 1999:21), que de encontrarlos se recopilan en las conclusiones.

Por consiguiente, según los parámetros arriba expuestos, se confirma el estudio situado como la estrategia más conveniente para el presente trabajo.

3.7. Fuentes de información y técnicas de recolección de datos

Las distintas fuentes de información se dirigieron a caracterizar los sucesos alrededor de los conflictos de las Coaliciones Urbanas y a clarificar el objeto de estudio, correlacionándolo con el marco teórico.

3.7.1. Fuentes primarias

Entrevistas a informantes clave. Según Yin (1994) un informante clave es considerado por su experiencia y capacidad analítica en el tema que está bajo estudio. Por lo tanto, nos interesaron las personas que tienen un amplio conocimiento y no tanto una posición jerárquica elevada.

Cabe recordar que los actores sociales generan sus propias interpretaciones y significados de los sucesos. Por ello, los hechos que relatan son construcciones sociales, obras de personas con intereses y conceptualizaciones consecuentes.

Por ello mismo, en las entrevistas se apeló a informantes claves, teniendo en cuenta su procedencia, para obtener información e interpretaciones de los hechos empíricos.

Utilizamos un cuestionario semiestructurado que fue aplicado de la misma forma a los 10 informantes clave. Buscamos con este cuestionario garantizar la comparabilidad de las respuestas (YIN, 1999).

Las entrevistas fueron presenciales, acordadas de modo previo telefónicamente o vía email, informando a los entrevistados el motivo de esta, los objetivos de la investigación y las condiciones de reserva de la identidad (CASILIMAS, 1994).

Las entrevistas fueron realizadas en persona, en atención a la ventaja que produce la investigación de un estudio de cercanía geográfica con los entrevistados. De las entrevistas no participaron terceros, para lograr mayor confidencia. Siempre se ofreció ampliar la información suministrada por otros medios que consideren, aclarándoles la estricta confidencialidad de esta.

3.7.2. Fuentes secundarias

Estudio normativo.

Análisis del cuerpo normativo local, en atención a que la casi totalidad de la regulación de los inmuebles es materia local y la poca injerencia que pudiera tener la Nación, no ha sido legislada. Dentro del amplio marco, las siguientes pueden ser identificadas como las más relevantes:

- Constitución de la Ciudad de Buenos Aires de 1996.
- El Código de Planeamiento Urbano Ley Nº 499 y sus modificatorias, actualizadas en la pagina http://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/codigo-de-planeamiento-urbano
 - Anexo 11 de normas relevadas.

Material bibliográfico

Además de la bibliografía citada en el punto 9, se recurrió a publicaciones académicas y revistas especializadas.

Asimismo, se consultaron artículos periodísticos de opinión general (no especializados) de carácter local.

Diarios Digitales Locales

Para la obtención de información sobre conflictos sociales vinculados a los proyectos de leyes urbanas en estudio, se acudió a los motores de búsqueda de los dos principales diarios digitales locales, que se especializan en temáticas de políticas públicas de la CABA. Ello en el entendimiento que la aparición de los conflictos se genera primero localmente, para luego algunos de ellos, ser tomados por los medios nacionales; con lo cual, los medios locales tienen el rol de transcribir mayor cantidad de conflictos e incluso algunos de menor escala.

Dichos periódicos digitales locales son: a) La Política On Line y b) Noticias Urbanas. Ambos poseen pauta publicitaria oficial, por lo cual se consideran que la irrupción de conflictos motivados por leyes urbanas en sus páginas, resulta ser un indicio suficiente que dicha puja contiene una escala suficiente para integrar la muestra.

3.8. **Población de estudio**

Se entrevistó a 10 informantes clave. La muestra es intencional, los entrevistados fueron seleccionados por su cercanía y su conocimiento en profundidad de la situación, también se tuvo en cuenta la representación de actores sociales involucrados y su correspondencia con alguna coalición urbana o función estatal. Se pueden identificar cinco grupos:

- Grupo I: Funcionarios gubernamentales y legisladores, que por su rol público han estado involucrados y/o poseen un vasto conocimiento sobre el objeto de estudio.
 - Grupo II: Representantes de ONGs vinculadas a los reclamos por normativa urbana.
 - Grupo III: Representantes de los desarrolladores inmobiliarios.
 - Grupo IV: Académicos con un amplio conocimiento de la situación.
 - Grupo V: Organizaciones de profesiones vinculadas al desarrollo de la ciudad.

3.9. Cuestionario

Se presenta en este punto, el cuestionario inicial de las entrevistas semiestructuradas. Se aclara que, dependiendo de las respuestas de los informantes y para evitar la repetición, en algún as situaciones se pudieron haber omitido ciertas preguntas que habían sido tratados en respuestas previas.

Previo a la entrevista, se aclara el motivo de esta, el período en estudio y las razones por las cuales se elige al entrevistado. Asimismo, en algunas otras situaciones se ampliaron las preguntas buscando una profundización de ciertas respuestas.

Veamos la estructuración inicial de las preguntas:

- 1. ¿Cuál sería para Uds. la ciudad ideal?
- 2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?
- 3. ¿Qué espera su coalición/grupo de la ciudad?
- 4. ¿Que están dispuestos a ceder?

- 5. ¿El CPU los beneficia o perjudica?
- 6. ¿La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?
- 7. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?
- 8. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Cómo son?
- 9. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?
- 10. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?

La primera pregunta tiene la motivación de dejar expresar el ideal que se correspondería con el núcleo duro de la coalición a la que pertenece.

La segunda coloca al entrevistado de modo inminente e intempestivo con la situación de existencia de otros grupos con intereses diversos a los suyos.

La tercera pregunta invita a explicar que leyes quiere de la ciudad, lo cual sería indicativo del núcleo de políticas públicas.

La cuarta pregunta pretende detectar los aspectos secundarios o negociables de la coalición. Pero ésta pregunta se realiza antes de poner en escena a la contra-coalición, pues sino no mencionarán ningún elemento negociable.

La quinta y sexta pregunta pretenden dilucidar una de las cuestiones interpretativas a considerar en la investigación, que refiere a evaluar las cuantificaciones normativas en relación con la base que modifican (el CPU) y la relación de la Legislatura con respecto a los reclamos de las distintas coaliciones.

La séptima pregunta pretende recabar información sobre a) si están dispuestos a reconocer el conflicto, b) si explicitan a la otra coalición y c) como visualizan su posición relativa.

La octava pregunta se dirige a recopilar información para contrastar con las condiciones de negociación que indica Sabatier.

La novena pregunta se dirige a recopilar información sobre la relación de cada coalición con la prensa y cuan fidedignas son sus notas.

Se concluye con una pregunta abierta, de rigor para dar espacio a otra información que el entrevistado quiera dejar constancia.

3.10. Transcripción y análisis de las entrevistas

Las entrevistas fueron transcriptas de acuerdo con lo que Farías y Montero (2005:5) exponen como el carácter interpretativo de la transcripción. Las concesiones que el informante se puede dar en el contexto de un dialogo, como no hacer una mención explícita de una cuestión dándolo por sobreentendido, o realizar acentuaciones, pausas o gestos cargados de sentido como sus respuestas, requieren una interpretación por parte del investigador. Por lo tanto, la transcripción no es un traslado pasivo de signos, sino un **acto interpretativo** del entrevistador necesario para la producción del material empírico. Dichos autores indica la existencia de tres grados de edición: alto, medio y bajo, dependiendo del nivel de intervención realizado por el investigador.

Con el objetivo de clarificar la lectura y comprensión, las entrevistas fueron transcriptas con un grado medio de edición, eliminando repeticiones, muletillas y pausas accidentales del entrevistado, así como las intervenciones del entrevistador. A su vez, se reorganizó el texto en base a un criterio temático. Todas estas intervenciones fueron hechas teniendo en cuenta el espíritu de lo expresado por el entrevistado.

Para el resguardo de la identidad de los informantes clave, el nombre, apellido y cargo/función/rol de cada uno de ellos, fueron suplantados por números cardinales (ej. Informante clave 1).

En el punto 10, se abordó de forma integral la transcripción de las entrevistas. Se procuró identificar alrededor de los ejes de interés que hacen a la investigación, percepciones en común o contrapuestas entre los informantes, para su análisis en base al marco teórico implementado. Para este procedimiento se utilizó el programa informático "Express Scribe", debido a las facilidades que presenta el análisis de datos cualitativos asistido por computadora por sobre el manejo artesanal, y específicamente por las facilidades para el almacenamiento y vinculación de los datos que dicho *software* especializado ofrece.

3.11. Presentación de los datos empíricos

Siguiendo las recomendaciones Farías y Monteros (2005), tratándose de un estudio de situado, la presentación de la evidencia empírica pretende relatar la historia del estudio en cuestión. Las citas de los entrevistados se ordenaron temáticamente, y fueron interconectadas con el marco teórico, plasmando el vínculo entre la teoría y los datos empíricos.

3.12. Criterios de calidad

Son cuatro los criterios tradicionales utilizados para evaluar la calidad de las investigaciones científicas: validez interna, validez externa, confiabilidad y objetividad. No obstante, a raíz de la dificultad para evaluar investigaciones en ciencias sociales con tales criterios nacidos de las ciencias exactas, Guba y Lincoln (1989) los redefinieron en:

- Credibilidad: hace referencia a la credibilidad del conocimiento producido, es decir, si el conocimiento generado por el investigador está fundado adecuadamente sobre los datos. Para garantizar la validez de la investigación existen diversas estrategias, las ejecutadas en el presente trabajo son:
 - Compromiso con el trabajo de campo: la interpretación de los datos se dio respetando la perspectiva de los entrevistados.
 - Obtención de datos ricos: se procuró información detallada para una mayor compresión del tema.
 - Triangulación: se implementaron distintas técnicas (relevamiento de documentos primarios y entrevistas en profundidad), aumentando la confiabilidad en los datos.
 - Control de los miembros: se pidió a los informantes una revisión crítica del relevamiento de sus perspectivas y de las interpretaciones del investigador.
 - Auditores externos: se solicitará la evaluación del trabajo, a investigadores y entendidos en el objeto de estudio.
- Transferibilidad: Debido a que la estrategia de investigación es el estudio situado, con el propósito de realizar un estudio en profundidad, no se pretende una generalización del conocimiento logrado.
- Seguridad: Se implementaron procedimientos para la obtención de los datos, vinculados con la transcripción de los testimonios y la interpretación de estos.
- Confirmabilidad de los datos: los hallazgos surgen de los datos, en base a las percepciones de los entrevistados y a las interpretaciones del investigador.

3.13. Consideraciones éticas

Para el resguardo de los informantes clave se han tenido ciertas consideraciones éticas. Cabe resaltar que algunos de ellos solicitaron recaudos con respecto a su identidad, por temor a recibir represalias a causa de sus cargos o roles en las organizaciones que integran.

Los informantes fueron notificados sobre el motivo de la investigación, sus objetivos y el marco académico en el que se ubica, y también fueron informados sobre las transcripciones de las entrevistas y el hecho de ser posiblemente citados. La identidad de los entrevistados fue protegida cambiando el nombre, apellido y cargo/función/rol de cada uno de ellos, por números cardinales. Asimismo, a lo largo del texto se evitó mencionar a que organización específica pertenece cada uno de ellos, pero si indicando en que coalición urbana se ubican. Por último, las transcripciones y el presente informe fueron puestos a su disposición.

4.- Marco teórico

Para la realización de la presente investigación se toma un marco teórico desde la ciencia política (más específicamente desde las políticas públicas) y desde la técnica jurídica. De la ciencia política se opta por una teoría que pueda ser aplicable a una realidad de múltiples actores sociales actuando simultánea y alternativamente, como ser la Teoría de las Coaliciones Promotoras.

Desde el derecho, se opta por un marco teórico que reconozca a las leyes como un producto social, de modo tal, que la explicación de sus sucesos pueda ser abordada y compatible con la ciencia política.

De este modo se logra un marco teórico que aborde las pujas por las leyes urbanas, con rigor jurídico y fundamentación científica.

4.1. Desde la teoría Crítica del Derecho

Se ha adelantado que se parte de un enfoque del derecho que no se corresponde con las teorías iusnaturalistas ni positivistas. La primera de ellas contiene la subyacencia de la existencia de una norma natural aplicables a todos los seres humanos, que es inmutable en el tiempo y el espacio. La teoría iuspositivista subyace la idea que el derecho son relaciones lógicas asépticas de las pujas sociales e ideologías. Ambas dos pretenden ser ideológicamente asépticas y no hay otra incidencia en la elaboración de las normas que no sea la norma natural o las relaciones lógicas abstractas del derecho. Se trata de visiones endogámicas o autopoiéticas.

Los textos de carácter jurídico, generalmente se limitan a la descripción de los contenidos de las normas y sus correlaciones lógicas, lo cual tiene sentido partiendo desde un paradigma iuspositivista, a veces matizado con el valor de la Justicia entendida como imparcialidad (RAWLS, 2014:24).

La irrupción de una nueva forma de entendimiento jurídico que toma los aportes de las ciencias sociales al análisis jurídico, más conocida como Teoría Critica del Derecho (COURTIS, 2010:20), genera la posibilidad de investigaciones que puedan dar cuenta de una mejor causalidad y previsibilidad de los textos normativos, la correlación entre ellos y su inserción en las pujas sociales.

En el ámbito del derecho urbano se materializa la regulación de la propiedad privada, con cambios y variaciones que no pueden justificarse desde los análisis meramente

iuspositivistas y no pueden explicarse sin el auxilio de las ciencias sociales. Mas la posición mayoritaria de "los juristas han permanecido tradicionalmente herméticos a todo ejercicio interdisciplinario" (AZUELA, 2014:9) y consecuentemente, no les resulta posible superar la relación de una lógica jurídica abstracta para receptar los aportes de las ciencias sociales.

Así nos encontramos en una situación en la cual "mientras los juristas tienen la tendencia a explicar los cambios como si fuesen efectos de reformas constitucionales o legislativas, los politólogos lo harán considerando una variedad más amplia variedad de circunstancias, y sobre todo, tratarán de explicar los cambios en términos de los intereses de actores" (AZUELA, 2014;18).

En tal marco general, esta tesis pretender poner en evidencia la incidencia de las relaciones sociales en la génesis de las normas, que la mayoría de los juristas pretende ignorar.

Adoptar el enfoque de la Teoría Crítica del Derecho nos permite (manteniendo precisión en las cuestiones axiológicas y de técnica normativa), abordar las implicancias de la implementación de las políticas públicas urbanas en el mundo jurídico. Ello supondría "...en esta clave, develar las marcas de producción —la estructura profunda- de un discurso, a partir de su estructura superficial (COURTIS, 2009:391)", de modo tal, que su conocimiento pone a los agentes públicos en condiciones de discutir las futuras leyes en el juego de los intereses reales que están jugando, y evitar que sólo se quede en las cuestiones de lógica formal que tendrá la normativa en ciernes.

En términos de Azuela, ha afirmado en otra publicación que "Es sin duda la ciencia política la disciplina responsable de la producción académica sobre el tema y hay que destacar que ella no se pregunta primordialmente sobre los efectos sociales de la actividad judicial¹⁶, sino que lo hace sobre los factores que explican su orientación" (AZUELA et alter, 2016:341) y el objetivo de esta tesis es la producción de conocimiento sobre la génesis de las leyes urbanas de la CABA, para una mejor orientación de los formuladores de políticas públicas. Por eso, es que se analizan piezas jurídicas (leyes) desde criterios politológicos.

Atento a que el objetivo general supera la mera recolección normativa, y la <u>utiliza como</u> rastro en el que las coaliciones de actores sociales dejan sus marcas, la adopción de posturas

-

En ese libro Azuela estudia la actividad judicial y en este estudio se estudia la actividad legislativa, tomándose a estos efectos como analógicas.

iusnaturalistas o iuspositivistas no lograrían superar las lógicas jurídicas o los debates axiológicos. Solo mediante la adopción de un marco teórico que permita abordar el análisis politológico de las políticas públicas, se podrá dar respuesta a la hipótesis que se plantea en la tesis.

Además, en vista al objetivo de la tesis, la misma se desarrollará en el ámbito del derecho urbano. Este regula los inmuebles públicos y privados, siendo por ello mismo, la arena de conflicto en la que se desempeñan diversos actores sociales (y coaliciones de actores sociales) cuyas marcas normativas se pretende desentrañar.

Pero la visión que se aplique a las normas urbanísticas no puede ser ingenua. La mayoría de los autores de derecho urbano, solo se remiten a las relaciones lógicas sustentadas en las normativas y, a veces a referencias axiológicas (ROSATTI, 2012: 209. RONDINA, 2000:69. SOLIGO SCHULER, 2013:14. ZUCCHERINO, 1992:249. SCOTTI, 1983:33. BIGLIERI, 2010:73 y CASSAGNE, 1998:22).

Solo algunos autores del mundo jurídico reconocen que tras el derecho urbanístico subyace una visión ideológica de la ciudad, un modelo esperado de cómo se pretende que sea la ciudad (TALLER & ANTIK, 2011:45 y PULVIRENTI, 2017:118) y la necesidad de un abordaje interdisciplinario (BERCAITZ, 1972:13. RECA, 2000:5. SCAPAROTEL, 2011:239 y LEVENZON & TEDESCHI 2014:1), pero no lo desarrollan aplicando una teoría de ciencias sociales.

Sobresale el autor Antonio Azuela, quien desde aproximaciones etnológicas aborda los conflictos judiciales de las normas urbanas, analizando como la institución judicial redefine los conflictos que se le presentan, para lograr unas determinadas productividades sociales (AZUELA, 2014:21). Mas en nuestro estudio no se plantea el momento judicial de los conflictos urbanos, sino la generación de un conocimiento apto para el momento de elaboración de las leyes urbanas, por lo cual resulta de mayor utilidad basarse en otro marco teórico; el marco teórico de las políticas públicas.

4.2. Desde las Políticas Públicas y las Coaliciones de Actores

Para la presente investigación se utilizará desde la ciencia política la Teoría de las Coaliciones Promotoras de Paul Sabatier, que conlleva la ventaja de analizar actores sociales agrupados y sumergirse en el papel de la información técnica en el proceso de las políticas públicas, que como vinos en el punto 4 tiene su propia complejidad jurídica que será utilizada por los actores sociales.

El mismo autor indica que la observación de las Colaciones Promotoras debe realizarse en períodos cercanos a los diez años (nuestro estudio son 9 años aniversarios), y que por lo general habrá entre dos y cinco coaliciones (SABATIER & WEIBER, 2010:211), con lo cual, se sintetiza el entendimiento de realidades que parecen muy complejas.

Se anticipó que el foco está puesto en la puja de los actores sociales por los repartos beneficiosos o perjudiciales de las normas urbanas de la CABA. Pero generalmente, se trata de agrupaciones de actores sociales con intereses comunes, a los que identificaremos como coaliciones promotoras (SABATIER, 2010:203), que se encuentran disputando la elaboración de los instrumentos legales de la política pública urbana, y los identificaremos como Coaliciones Urbanas.

Estas coaliciones intentarán obtener mejores espacialidades, usos o edificabilidades y a su vez, obviar las cargas públicas o, en resumidas cuentas, una mejor previsión sobre la generación de la renta urbana a través de las leyes y las nominamos como Coaliciones Urbanas.

Cabe destacar, que estas colaciones no estarán formadas solo por actores privados, lobbystas o funcionarios públicos cooptado, sino también por vecinos, burócratas, legisladores y periodistas (ESTEVEZ & ESPER, 2008:55).

Para las Coaliciones Urbanas (siguiendo la concepción de coaliciones promotoras de SABATIER & WEIBER, 2010:209), todos los intereses no son iguales, sino que se estructuran en tres graduaciones de intereses diferentes.

a) **El Núcleo Duro**, integrado por axiomas que hacen a su existencia y que intentan aplicar a todas sus políticas. Este grado de interés es constitutivo de su existencia, y por eso mismo, innegociable

- b) El Núcleo de Políticas Públicas, se trata de sus posiciones fundamentales que tratan de garantizarse jurídicamente y de difícil negociación, y
- c) **Los Aspectos Secundarios**, que son decisiones instrumentales que fácilmente pueden modificarse y hasta cederse si se logran los puntos a y b.

Gráficamente se puede visualizar del siguiente modo:

	NÚCLEO DURO	NÚCLEO DE	ASPECTOS
		POLÍTICAS	SECUNDARIOS
		PUBLICAS	
CARACTERISTICA	Axiomas que hacen a	Posiciones	Decisiones
	su existencia	fundamentales de	instrumentales
		política urbana	
ALCANCE	Sobre todos los	Subsistema de	Subsistema de
	sistemas de políticas	normativa urbanas	normativa urbana
	publicas		
POSIBILIDAD DE	Muy bajo	Difícil	Fácil
CAMBIO		Motivado por factores	En relación con la
		externos	información que halla

Luego de caracterizar los grados de intereses de las Coaliciones, Sabatier continúa indicando cuales son los recursos o fuentes de poder de las coaliciones para las pujas indicando como tales (SABATIER & WEIBER, 2010:217):

- 1) La Autoridad Legal Formal para tomar decisiones sobre políticas públicas, siendo una de sus principales estrategias la colocación de miembros suyos en el Estado.
- 2) **La Opinión pública** y en este sentido las coaliciones dedican muchos otros recursos para lograr incidir en ésta.
- 3) **La Información**, tanto para el diagnóstico de la gravedad del problema, como para sus alternativas de solución, como para generar alternativas disuasorias.
- 4) Los Grupos Movilizables, se trata de la disponibilidad de grupos de personas dispuestas a sostener públicamente una posición coincidente con la de coalición. Puede requerir poco financiamiento.

- 5) Los Recursos Financieros, con ellos puede influir en otros recursos como ser la creación de información, la incidencia en la opinión pública, el acceso a decisores políticos y/o fortalecer grupos movilizados.
- 6) **El Liderazgo Hábil,** tal tipo de liderazgos pueden articular bien los otros recursos y potenciarlos, a través de la imagen que el liderazgo positivo provoque y predisponiendo las voluntades políticas.

Pero aún con tales recursos distribuidos entre las coaliciones, los conflictos serán inevitables para lo cual, tienen caminos alternativos para solucionarlos y menciona nueve formulas taxativas (SABATIER & WEIBER, 2010:211), a saber:

- ✓ El incentivo del empate forzado. Implica una coincidencia entre coaliciones de admitir que el *statu quo* no puede continuar así y tampoco pueden imponerse a la otra coalición.
- ✓ Composición. Indica que la representación en la mesa de negociación tiene que ser completa (incluso los "difíciles"), proporcional y aceptada por las partes.
- ✓ Liderazgo. O sea que el conductor de las conversaciones tiene que ser una persona aceptada en su reputación profesional, como en su supuesta neutralidad.
- ✓ Reglas para la decisión del consenso. Se entiende como la definición de cuál será el procedimiento de toma de decisiones conjunta.
- ✓ Que el financiamiento no provenga de una sola de las coaliciones.
- ✓ Duración y compromiso que llevará la tarea de negociación, más teniendo en cuenta las complejidades técnicas.
- ✓ La importancia de los temas empíricos. Las coaliciones toman posiciones en medio de cuestiones de alta complejidad, y las bases empíricas de sus investigaciones tienen una correlación directa con mejorar o empeorar sus posiciones.
- ✓ La importancia de construir confianza. Las negociaciones se inician tras un conflicto que generó sospechas y resentimientos, por lo cual la generación de la confianza que se realice con los puntos anteriormente indicados resulta ser clave.

✓ Escenarios alternativos. La formulación de pautas para nuevos acuerdos implica la generación de escenarios alternativos, donde se visualicen como impactan los diferentes grados de intereses de cada coalición.

Surge la duda sobre si en la generación de las leyes urbanas de la CABA, se aplican estos procedimientos de negociación entre coaliciones, situación que se develará en las entrevistas.

5.- Marco jurídico de derecho urbano

En el presente capítulo, a partir de la revisión de facultades de la Constitución Nacional, así como también Constitución porteña y las leyes locales urbanas, se podrá entender las capacidades institucionales jurídicas en materia territorial (que comprende el área urbana y también la rural), para conocer los alcances y límites de la herramienta de política pública que las coaliciones utilizan en el estudio de la presente tesis.

Por eso veremos en que consiste dicha capacidad jurídico-institucional, a que espacios del territorio (urbano en nuestro estudio) se aplican y cuáles son las reglas constitucionales que deberían aplicarse para desplegar tal capacidad institucional en la CABA.

5.1.- El Concepto de Capacidad Institucional Territorial desde el aspecto Jurídico

Nuestro país surge a partir de los pactos interprovinciales. Y es este nivel de estatidades provinciales que crearon al Estado Federal. Jurídicamente contiene la implicación que todas las potestades residían originalmente en las provincias por lo que aquellas que no fueron otorgadas al Estado Federal, quedaron radicadas en el ámbito provincial. Ello así, por los principios de delegación de funciones, que se interpretan restrictivamente. Se puede decir entonces que el Estado Federal es dependiente de las delegaciones que las provincias le hicieron en la Constitución Nacional (SAGUES, 1999:35). Además, existe un tercer nivel autónomo que son los municipios que poseen a su vez diferentes grados de autonomía que dependen de la constitución de la provincia en que se encuentren.

La Ciudad de Buenos Aires tiene un estatus especial por el cual conjuga dentro de sí facultades provinciales y municipales¹⁷, a pesar de que no es preexistente al Estado Nacional, pero las facultades de dictar norma urbana ya habían sido delegadas al nivel local, incluso con anterioridad a la creación de su estatus especial¹⁸.

Existe también un cuarto nivel de estatidad comunal, que se pueden encontrar en algunas provincias. Su variedad es tal que, mientras que, por ejemplo, en Santa Fe existen pequeños municipios con capacidad de regulación de las densidades, las edificabilidades y los usos de los inmuebles, en Rio Negro sólo tienen capacidad para tomar las demandas vecinales y la Ciudad

Ley Nacional Nº 19.987, Orgánica Municipal de la Ciudad de Buenos Aires, art. 2° inc a).

Art. 129 de la Constitución Nacional reformada en 1994.

de Buenos Aires, las comunas no tienen facultad para regular el territorio¹⁹, por lo que quedan fuera del presente estudio.

El abordaje que realizamos lo hacemos desde el concepto de *capacidad institucional territorial* que se basa jurídicamente en la capacidad estatal de regular los dominios públicos y privados²⁰ del ámbito urbano y rural. Sobra aclarar que en esta ciudad no hay ámbito rural y siempre nos referiremos al área urbana.

Las capacidades del Estado en todos sus niveles han sido estudiadas frecuentemente como atributos de los organismos estatales con relación a sus formas de organización, sus políticas de personal, los recursos humanos disponibles y las normas en que basan su funcionamiento. Este abordaje ha sido considerado insuficiente para captar los procesos políticos en que se pone en práctica una política pública. En nuestro estudio, las capacidades estatales sin negar esos aspectos se focalizarán en la comprensión de los alcances jurídicos de esas capacidades, es decir, en la capacidad de regulación de los inmuebles públicos y privados, que al imponer cargas o distribuir beneficios "crea valor" a los inmuebles a partir de sus autorizaciones, restricciones y zonificaciones.

Como una forma de aproximarnos al tema, el Diccionario de la Lengua Española define a la capacidad en términos jurídicos como la "aptitud legal para ser sujeto de derechos y obligaciones, o la facultad más o menos amplia de realizar actos válidos y eficaces en derecho"²¹. En el marco de este análisis, las capacidades son entendidas conforme a esta última

La Ley Nº 1777 Orgánica de Comunas, no reconoce a éstas la capacidad de regular inmuebles públicos o privados, ni como facultad propia, ni como facultad concurrente con el gobierno central de la ciudad. Tal facultad sigue radicada en la Legislatura porteña.

Desagregados en el art. 1887 y 1908 del Código Civil y Comercial con el agregado de los usos precarios de la administración pública. En la República Argentina, los bienes inmuebles estatales se clasifican de acuerdo a lo que indica el art. 235 del Código Civil y Comercial. Los "bienes de dominio público del Estado" incluyen: los mares territoriales y los interiores, los ríos, las playas de mar, los lagos navegables y sus lechos, las islas, las calles, plazas, caminos, canales, puentes y cualquier otra obra pública construida para utilidad y comodidad común. Su acceso puede ser restringido, pero lo que define su carácter es el acto administrativo de afectación. Estos bienes estatales son insubastables (inalienables), inembargables y sobre ellos no cabe la prescripción administrativa o usucapión, siendo su desocupación por vía administrativa sin intervención judicial (Balbin, 2016:183). Respecto a los "bienes privados del Estado", el art. 236 del Código Civil identifica, entre otros, a las tierras que estando situadas dentro de los límites del Estado carecen de otro dueño, las minas de oro, las de plata, etc., los bienes vacantes o abandonados, toda otra construcción hecha por el Estado y todos los bienes adquiridos por el Estado. Estos bienes resultan ser embargables, rematables y contra ellos corre la prescripción adquisitiva.

Es verdad que la propiedad privada es un derecho constitucional garantizado (art. 17), pero desde el juicio Ercolano c/Lantieri, es sabido que tal garantía no escapa a la regulación de los derechos por las leyes que indica el art. 14 en su memorada frase "según las leyes que reglamente su ejercicio". Ver Corte Suprema de Justicia de la Nación. Ercolano, Agustín c/ Lanteri de Renshaw, Julieta s/ consignación. Fallo del 28/04/1922. Disponible en http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-nacion-federal-ciudad-autonoma-buenos-aires-ercolano-agustin-lanteri-renshaw-julieta-consignacion-fa22000001-1922-04-28/123456789-100-0002-2ots-eupmocsollaf? (Recuperado 24-09-2017).

definición en su contenido legal, respecto a la comprensión de cuáles son las capacidades de los gobiernos para intervenir en un proceso de política pública territorial.

Esta definición refiere a las capacidades técnico-burocráticas de los organismos estatales, así como a la capacidad en tanto atributo de las estructuras del Estado, respecto de su organización interna. En ese sentido, la asimila al concepto jurídico reconocido en Argentina como *Poder de Policía*, una atribución del Estado destinada a limitar el ámbito de acción de los particulares (BUSTAMANTE, 1993:45). No obstante, la expresión *Poder de Policía* tiene aún en el mundo del derecho un carácter polisémico, pues usualmente se utiliza como el poder de inspección estatal (GELLI, 2004:648), por lo cual su utilización puede generar confusiones.

Por ello, se opta por utilizar la expresión Capacidad de Regulación Territorial, un término que resulta ser aplicable tanto en espacios urbanos como rurales, (aunque en la Ciudad de Buenos Aires no existe ruralidad), como sobre propiedades públicas y privadas. Este concepto se deriva de la capacidad institucional que "significa poseer la condición potencial o demostrada de lograr un objetivo o resultado a partir de una aplicación de determinados recursos [...] y la superación de restricciones, condicionamientos o conflictos originados en el contexto operativo de la institución" (OSZLAK, 2014:2). En este estudio se focaliza en la condición potencial jurídica de regular el territorio, tanto en los dominios públicos como privados

Por lo tanto, para evitar confusiones acerca del concepto polisémico, se hará el análisis refiriéndose a la Capacidad de Regulación Territorial.

5.2.- La Capacidad de Regulación Territorial

Como punto de partida, corresponde señalar que los territorios no son abstractos, sino que siempre están en el dominio o posesión de alguien, sea de un Estado (nacional, provincial o municipal) o de algún privado, con todas sus posibles desagregaciones.

De acuerdo con el Manual de Buenas Prácticas de Gestión de Activos Físicos, "todos estos bienes están regidos por el Derecho Administrativo. Los de dominio común o 'públicos' destinados a todos los habitantes son custodiados, vigilados, mantenidos, revistiendo estas actividades el carácter de poder de policía, con excepciones de administración consistentes en concesionarlos u otorgar permisos de uso. Los bienes 'privados' forman parte del patrimonio estatal, al contrario de los bienes públicos que son no susceptibles de tener apreciación

pecuniaria. Como tales, el Estado puede ejercer sobre los mismos todos los derechos previstos en el Código, como derechos de propiedad" (JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS DE LA NACIÓN, 2010:23). De esta manera, dichas propiedades estatales, serán reguladas por esa rama del derecho administrativo que es el derecho urbano, con diferentes técnicas de ordenamiento territorial. Pero el ordenamiento territorial no se limita en sus contenidos a la autorregulación de los inmuebles estatales e incluye a las propiedades privadas.

Mas siempre que abordamos la cuestión urbanística, lo que está en juego es el alcance de la propiedad privada (AZUELA et alter, 2016:372), por eso se describirá a continuación como es regulada.

De acuerdo con Flores y Bayón (2013), el Derecho Público define el contenido normal de la propiedad desde su propio ámbito, sin recurrir -salvo ausencia de regulación local- al derecho privado. Despejada la cuestión relativa a la jurisdicción encargada de regir a las restricciones administrativas, corresponde desentrañar bajo qué modalidad normativa se crean este tipo de limitaciones. La penetración del derecho público en la contemplación de las regulaciones sobre el ejercicio del derecho constitucional de propiedad quedó consolidada normativamente a partir de la entrada en vigor del nuevo Código Civil.

En este marco, el contenido del ordenamiento territorial aborda limitaciones y restricciones a esos espacios del territorio que se encuentran en el dominio de los privados, pudiendo fundamentarse estas regulaciones como restricciones y límites al dominio (art. 1970 Código Civil), que expresan la función social de la propiedad.²²

Más sin perjuicio de la doctrina a la que se adhiera, tales limitaciones a la propiedad privada por las regulaciones estatales de ordenamiento territorial tienen su actual fundamento en el derecho de dominio, dado que la propiedad privada ya se encuentra limitada por las finalidades públicas en el Código Civil actual. El Código Civil indica expresamente en el artículo 10 que "la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considera tal al que contraríe los fines que aquella tuvo en mira al reconocerlos". Esto se complementa con el artículo 240 del mismo código que al hablar de los bienes, establece la prioridad de los intereses ambientales y colectivos que, sin perjuicio de los reclamos de los ciudadanos, son de

Esta función social es concordante con los siguientes artículos de Constituciones Provinciales, a saber: 15° de Santa Fe; 67° de Córdoba; 67° de La Pampa; 45° de Formosa; 90° de Río Negro; 111° de San Juan; 75° de Salta; 8° de Catamarca; 20° de Chubut; 36° de Jujuy; 60° de La Rioja; 35° de San Luis y 99° de Santiago del Estero; estuvo presente en el artículo 38° de la Constitución Nacional de 1949 (Petrelli, 2013:3).

Para profundizar ver Marchiaro, J. El Articulo 1.970 DEL C.C. y C. ¿Contempla la Función Social de la Propiedad? Compilado en Hutchinson, T. y Rosatti, H. Revista de Derecho Público Nº 2. Ed. Rubinzal-Culzoni. Santa Fe, 2015.

continuo representados como intereses colectivos por el Estado y sus finalidades. También resulta limitantes la imposibilidad de usar la propiedad abusivamente, o contra los derechos de los pueblos originarios²³. Asimismo, en el artículo 1941, al definir al dominio le inserta al concepto la expresión "dentro de los límites previstos por la ley".

Estas recientes incorporaciones en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación lo alinean con los derechos humanos, que referidos a la propiedad privada han expresado que "la Ley puede subordinar tal uso y goce al interés general" (Convención Interamericana de Derechos Humanos, "Pacto de San José de Costa Rica", art. 21 inciso 1°)²⁴. Esta expresión en un tratado de derechos humanos, que indica la preeminencia pública sobre la propiedad privada, no es menor, pues el tratado es considerado como Ley Constitucional, que es un rango jerárquico de normas intermedio entre la Constitución Nacional y las leyes nacionales (por el Art. 75 inciso 22 de la Constitución Nacional). Por ello, lo establecido en él tiene mayor rango que el propio Código Civil.

En función de todas estas consideraciones, la capacidad de regulación territorial es preeminente sobre las propiedades privadas en la legislación argentina. Por todo ello, se afirma que en la actual legislación argentina la función individual (uso y goce) de la propiedad se integra con la función social, que es inescindible e integrante del dominio privado, superando el concepto de límite exterior a la misma del actual artículo 1970 del código.

Para completar el panorama de las facultades en estudio, cabe traer a colación un concepto jurídico que ya existía en la jurisprudencia, pero que el nuevo Código Civil y Comercial explicitó en el artículo 1971, que indica que las limitaciones que el Estado pone a la propiedad privada no son indemnizables. Para que tal indemnización exista, deberá contener un agravamiento hecho por una persona (funcionario)²⁵ o encuadrarse en las pautas de la expropiación inversa.

Con tales fundamentos, quedan explicitados los motivos por los cuales a la Capacidad de Regulación Territorial le resulta factible proponer limitaciones, regulaciones y restricciones a los espacios territoriales que se encuentran en dominio privado. Así queda jurídicamente demostrado que el Estado tiene capacidad de repartir beneficios o perjuicios, generando a los predios mayor o menor edificabilidades, usos o cargas públicas.

²³ Arts. 12, 10, 14 y 18 del Código Civil y Comercial de la Nación.

La Corte Interamericana de Derechos Humanos, en el juicio Chiriboga C/Ecuador (19-10-2007) reconoce la preeminencia de los derechos públicos frente a la propiedad (parágrafos 60 a 66). Disponible en http://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_179_esp.pdf

Asimilable a cuasi-dolo.

5.3.- La Capacidad Regulatoria Territorial en un Estado Federal

En la Constitución Nacional están garantizados tanto el *derecho al desarrollo*, como el *derecho ambiental*. Esto no es casualidad, sino que se corresponde con una visión constitucional donde el medio ambiente no antagoniza con el desarrollo económico. Por el contrario, se logra sintetizarlos en un equilibrio de derechos conceptualizados como el *desarrollo sustentable*. Este concepto se encuentra tanto en las regulaciones de ordenamiento territorial como en las regulaciones ambientales y tiene la virtud de unificar en sí mismo las dos finalidades de ambos tipos de regulaciones: el desarrollo y la responsabilidad ambiental (PETRELLI, 2015:4).

Si bien el Estado Nacional tiene la facultad de establecer normas de presupuestos mínimos en materia ambiental²⁶, nunca se delegó en exclusividad al Estado Federal la materia de regulación territorial, de modo tal que las provincias y los municipios continúan siendo los principales responsables y legisladores del territorial. Esta situación, en la que los tres niveles de estatidad tienen facultades en una materia determinada, se conoce como "facultades concurrentes", y es justamente lo que ocurre, tanto en el derecho al desarrollo como en el derecho ambiental, solo que en este último la Nación puede dictar normas específicas de cumplimiento mínimo, lo cual aclara cuál es la parte de la concurrencia que ejercerá.

Ya anticipamos que la Constitución Nacional tiene un diseño institucional por el cual todo poder no delegado en la Constitución queda como materia provincial (art.121). Además, la reforma constitucional de 1994 reconoció a todos los municipios su condición autónoma en las materias definidas como propiamente municipales (art. 123), tanto en lo institucional, presupuestario, político y administrativo. Y a la Ciudad de Buenos Aires, le otorgó una autonomía propia (art.129), mezcla de provincia con municipio, pero nunca tendrá menos facultades que un municipio; por ello nos detendremos en sus capacidades de regulación territorial.

Resumidamente, sea que se trata de un triple nivel de estatidad, con autonomías. De esta manera, se estructura lo que se ha dado a llamar un "Estado Complejo" (CAO et al., 2007:16), en directa referencia a la coexistencia de varios ordenamientos jurídicos estatales y administrativos superpuestos en un mismo territorio. Así, la jurisdicción nacional se constituye en una suerte de Estados de estados, conviviendo en igualdad con otro ámbito de gobierno —las

_

En el art. 41 de la Constitución Nacional.

provincias, que también se encuentran dotadas de soberanía interna- y un tercer estamento, los municipios, a los que, si bien no puede adjudicárseles poderes equivalentes a las dos anteriores, tienen potestades y autonomía política, administrativa, financiera e institucional.

Lejos de la antigua sumisión de los municipios a las provincias y a la Nación, su autonomía constitucional los ubica en un lugar a la par, compartiendo con ellos las facultades concurrentes, que les otorga mayor responsabilidad, y a su vez, mayores herramientas de solución, tal como la Corte Suprema de la Nación les reconociera en los juicios Rivademar, Promenade y Liberman²⁷, que reconocieron y ampliaron las competencias de los municipios en materia de urbanismo. En tales fallos, se les reconoce a los municipios que sus Ordenanzas tienen carácter de "ley material", es decir que en el ámbito de la competencia municipal tienen la misma capacidad regulatoria de las leyes. Explicitan que los concejales que las votan son elegidos directamente por el pueblo, al igual que los diputados. Por ello, tales fallos les reconocen a las Ordenanzas la misma facultad de reglamentar los derechos, incluso constitucionales, siempre en el ámbito de competencia municipal. Por consiguiente, la expresión constitucional que origina la capacidad regulatoria de los Estados resulta aplicable a las Ordenanzas asimiladas a leyes, lo cual impacta en el reconocimiento de las primeras para regular propiedades privadas.

Pero a su vez, la doctrina reconoce *facultades inherentes* municipales de ordenamiento territorial, generalmente por el rol de apoyo, fomento y hasta poder de policía; entendiendo por ellas a las potestades que, no estando explicitadas expresamente por la Constitución, constituyen una derivación natural de las concedidas y resultan necesarias o convenientes para ponerlas en práctica (ROSATTI, 2012:173), derivándose de la generalidad de las cláusulas de desarrollo. Muchas constituciones provinciales, cartas orgánicas municipales y leyes provinciales orgánicas de los municipios, les reconocen esta capacidad explícitamente.

En definitiva, el desarrollo territorial es una facultad triplemente concurrente, pero con una ausencia de regulación nacional. Si bien el art. 75 inciso 19) impone generar un "desarrollo territorialmente equilibrado", la ley de ordenamiento territorial que lo materialice no ha sido sancionada. No hay un acuerdo unívoco respecto a la capacidad de regulación territorial. Para parte de la doctrina, ésta no ha sido delegada²⁸. No obstante, se entiende que la capacidad de regulación territorial ha sido parcialmente delegada al Estado Federal en el art. 75 inc.19),

²⁸ Como ejemplo CASSAGNE, J.C. Principios de la Legislación Urbanístico. Rev. La Ley, Tomo 1982-B, Bs As., pag. 1049.

Compilados en BIGLIERI, A. Estudios de Derecho Municipal. ED. Jurídicas. Buenos Aires, 2010, pag. 289

aunque se mantiene principalmente en las provincias (art.121). La doctrina más moderna así lo entiende, como el otorgamiento al Estado Federal de una "capacidad global" para promover el correcto uso del suelo, enmarcado en una política de desarrollo económico y social (TALLER, 2011:138), pero aún no se ha dictado una ley para que el Estado Federal pueda desplegar su capacidad regulatoria territorial, por lo cual queda fuera de poder incidir en las normas urbanas de la Ciudad de Buenos Aires que son nuestra base de análisis.

5.4.- La Capacidad Regulatoria Territorial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Primeramente, se debe aclarar que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo la capital del país, no es estrictamente una provincia. Es un ente autónomo de similar nivel, en atención a que su poder constitucional no es originario, sino derivado de la reforma de la Constitución Nacional de 1994, que le otorgó dicha autonomía (SABSAY, 2010:33). No obstante, en materia de regulación territorial, el Estado Nacional no preservó para sí ningún interés especial²⁹, por lo que las competencias de regulación territorial local han quedado transferidas a la Ciudad. Eso sí, dentro de la Ciudad Autónoma no hay municipios, pues tales funciones han sido aunadas y divididas entre su gobierno central y las Comunas³⁰, quedando la capacidad de regular el territorio exclusivamente en la Legislatura y excluyendo a las Comunas.

Esta jurisdicción local plantea la capacidad de regulación territorial en el art. 27 de su Constitución y contempla la regulación conjunta o coordinada de la materia ambiental y del planeamiento territorial.

Su regulación está en el ámbito del Poder Legislativo, conjuntamente con la ya mencionada frase de la Constitución Nacional para la regulación de derechos constitucionales (como la propiedad privada) que admite su limitación según las "leyes que reglamente su ejercicio"³¹. Pero la Ciudad le impone una condición de transparencia y participación ciudadana en el procedimiento de doble lectura³². Se trata un procedimiento especial para la sanción de las leyes, que implica una primera votación que obtenga la mitad más uno del total de los diputados. Con esta ley sancionada, la norma no entra en vigor, pues solo es a los fines de convocar a audiencia pública sobre el texto de ley aprobado. Realizada ésta y un informe

42

²⁹ Art. 129 de la Constitución Nacional y Ley Nº 25.588.

Art. 127 y sgtes. Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Ley Nº 1.777.

Art. 14 de la Constitución Nacional.

Art. 89 y 90 de la Constitución porteña.

que dé cuenta de sus debates y las modificaciones a que dio lugar al texto original, se debe obtener una segunda ley con la misma mayoría, para considerarse sancionada la ley.

Pero además la Constitución porteña exige que, para aplicar la regulación territorial, se debe realizar un Plan Urbano Ambiental de modo transdisciplinario y participativamente, al que se ajustará la normativa urbanística³³. Tras varios intentos, este plan se logró en el año 2008, a través de la Ley Nº 2930.

El logrado Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires plantea el diagnóstico en su anexo; en los arts. 3° y 4° el escenario futuro deseado; en el Título I especifica con lineamientos de políticas públicas territoriales para efectivizarlo; en el Título II aborda los Instrumentos que se pueden utilizarán para lograrlo y finalmente en el Título III los instrumentos que obligatoriamente deben realizarse, entre los cuales está priorizada la creación con participación ciudadana de un Código Urbanístico que sustituya al actual Código de Planeamiento Urbano³⁴, diseñado bajo los parámetros del Plan Regulador de 1962.

Al expresar el objetivo del plan³⁵, que es una Política de Estado de planeamiento y gestión de la Ciudad para, participativamente, transformar en realidad la Ciudad Deseada respondiendo acabadamente al Derecho a la Ciudad para todos sus habitantes.

A este objetivo, el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad, le da su propia impronta al expresarlo como la Ciudad Deseada, que subsume y expresa su objetivo del Derecho a la Ciudad, lo hace del siguiente modo:

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.

-

Art. 29 y 81 inc 4° de la Constitución porteña.

³⁴ Art. 29 inc d) Ley N° 2930.

³⁵ Art. 3° Ley N° 2930.

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.

Este plan pone en crisis al anterior y aún vigente Código de Planeamiento Urbano, que regula la edificabilidad por el indicador cuantitativo FOT (que genera disparidad de alturas en la misma cuadra) y a los usos por un cuadro con más de 800 especificaciones. Y tal crisis la genera al imponer que el nuevo Código Urbanístico³⁶ lo sustituirá con los criterios de ser: a) predominantemente morfológico y b) con mixtura de usos³⁷.

Este es el debate que transcurre en el derecho urbano de la Ciudad De Buenos Aires, pues tiene un Plan que impone pautas que el antiguo código no contempla, pero aún está vigente (PETRELLI, 2015:16). Dicho debate es posterior al período en estudio, por lo que no se encuentra bajo análisis.

Siguiendo la lógica iuspositivista, toda la normativa urbana que se sancione a partir de un Plan Urbano Ambiental, dado que es norma marco y superior, debería ser una implementación de dicho plan, pero la realidad es que las normas que analizaremos no se ajustan a dicho plan y se van sancionando según la lógica de los actores. El paradigma jurídico iuspositivista no logra dar respuesta a esta desarticulación de la lógica normativa.

Ahora bien, volviendo al CPU vigente en el período en estudio hay que brindar unos conocimientos mínimos de sus reglas porque sobre ellas pujaran las Coaliciones Urbanas por el reparto de beneficios y perjuicios urbanísticos que las leyes hagan.

Con dichas advertencias previas estamos en condiciones de sumergirnos en el CPU, mirando a partir de su índice, la existencia de Secciones que tratan las materias que regula, a saber:

1.- Generalidades introductorias y glosario,

Versión oficial del anteproyecto de Código Urbanístico y materiales complementarios en http://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/nuevo-codigo-urbanistico .

Art. 24 inc a) Ley N° 2930.

- 2.- Procedimiento Administrativo,
- 3.- Parcelamiento, englobamiento o fraccionamiento de inmuebles,
- 4.- Edificabilidad (llamado tejido urbano)
- 5.- Usos,
- 6.- Vialidad,
- 7.- Espacio Público (derogado en el año 2000)
- 8.- Instrumentos territoriales,
- 9.- Procedimientos de modificación del CPU
- 10.- Protección Patrimonial

Todos ellos serán abordados con un orden pedagógico, de modo genérico y sin poder profundizar, atento a las limitaciones del capítulo. La finalidad de este capítulo es brindar herramientas para el entendimiento de las leyes y pujas que se trabajarán.

La Sección 1ª va a indicar la preeminencia del Plan Urbano Ambiental (punto 1.1 del CPU), la del propio código por sobre otras normativas y el código de edificación y de habilitaciones, declarando el carácter de orden público del CPU y bajo el término "vigencia" sutilmente declara que no habrá indemnización, hasta tanto no se presente un plano con un proyecto de obra.

La Sección 2ª aborda el procedimiento administrativo. Establece los procedimientos administrativos para la obtención de autorizaciones administrativas a través del Certificado de Uso Conforme.

En la Sección 9^a el CPU se aferra al ámbito de reserva del Poder Legislativo y toda posibilidad de modificación de la norma urbana queda sujeta a su aprobación final por el procedimiento de doble lectura.

Esta situación se repite en la Sección 8ª (8.4 CPU) regula los Convenios Urbanísticos, los cuales son contratos público-privados que contienen compromisos y obligaciones para ambas partes, el Estado y el particular contratante.

En cuanto al parcelamiento o loteo, en la Ciudad de Buenos Aires, casi no hay tierra disponible de no ser la ferroviaria. En el caso que el parcelamiento sea mayor de 1,5Ha habrá una cesión obligatoria de tierra al GCBA entre el 25 y 50% (3.1.2 CPU). Si el Estado Nacional parcela tierra propia (como la ferroviaria) las cesiones al GCBA llegan al 65%.

Exige que las parcelas tengan salida a las calles y que se pueda englobar para después subdividir (3.2.2./6 CPU), forma parte de las herramientas catastrales clásicas.

Todo parcelamiento implica la imposición de la línea también la línea de Ochava.

La Sección 4ª trata las normas de tejido urbano, que es la regulación estatal de la edificabilidad de cada parcela. Esta Sección 4ª comienza estableciendo el Espacio Urbano. Sí, en los dominios privados hay un espacio urbano de interés público para garantizar las condiciones de vida dignas, con iluminación, ventilación, asoleamiento, visuales, espacios verdes y espacios de tierra absorbente (4.1.1 CPU). Los Espacios urbanos son: a) los espacios de dominio público estatal como ser las veredas, las calles, los parques, b) los espacios libres de manzanas (o pulmón de manzana), c) los patios auxiliares (de aire y luz) y d) los patios en altura entre edificios.

En los dominios privados, el Espacio Urbano se fundamenta en las Líneas de Frente Interno (LFI, 4.3.2 CPU), que consiste en trazar dentro de la manzana cuatro líneas perpendiculares a ¼ de su superficie, formándose el conocido "pulmón de manzana". Dicho espacio conformado dentro de ellas es Espacio Urbano y se prohíbe la constructividad, pudiendo sobresalir solamente balcones y cornisas. Así se puede ir conformando un Centro de Manzana de calidades ambientales.

Un poco más sobre el centro de manzana se traza una línea a 1/3 se establece la Línea Interna de Basamento (LIB). En dicho espacio debe mantenerse espacio verde del cual el 30% debe ser absorbente (aproximadamente un 10% de la parcela al fondo, 4.2.4.CPU). Los subsuelos pueden ocuparse hasta la LIB y si hay mecanismos de ralentización del agua de lluvia, puede ocuparse su totalidad en el subsuelo. Para garaje en planta baja puede ocuparse la totalidad si se mantiene el suelo absorbente.

También se establecen las tipologías de edificios que pueden ser A) entre medianeras, BI con perímetro libre y C) con perímetro semilibre.

También puede superarse la altura máxima actual, para no dejar una medianera expuesta, construida en épocas que se permitían mayores alturas. Este mecanismo se llama Completamiento de Tejido (4.10) o enrase.

Por sobre las alturas máximas de los edificios se permiten, retirándose del frente, servicios comunes, sala de ascensores, tanques de agua, vivienda del encargado, chimeneas, antenas y aires acondicionados (4.2.6 y 4.3.9 CPU), siempre condicionados estéticamente (4.3.11 CPU).

En todas las edificaciones, si se deja la planta baja libre, podrá superarse la altura máxima en la misma proporción.

En cuanto a la Sección 5° Zonificaciones, contienen los parámetros regulatorios de cantidad de edificabilidad y de uso de los inmuebles admitida para cada espacio de la ciudad. O sea que los derechos y cargas públicas de la ciudad se determinan georreferenciadamente.

Las medidas de construcividad y de uso cambian de zona en zona, y por eso la zonificación será un punto clave en la puja de las colaciones urbanas.

El deslinde corre por el eje de las calles o las calles frentistas, y pueden asimilarse los Usos de la vereda de enfrente (5.1.4.1 CPU).

La técnica de zonificación implica la especialización de cada espacio de la ciudad, por eso cada una se inicia con una caracterización o destinación de la zona, para luego definirle la cantidad de edificabilidad y de uso admisible a cada zona.

Veamos las destinaciones:

Residenciales - **R**. Son zonas destinadas preferentemente a la vivienda y usos compatibles con ella.

- R 1 a- Residencial exclusivo de densidad media;
- R 1 b Residencial exclusivo de densidad media-baja, con altura limitada;
- R 2 a- Residencial general de densidad alta;
- R 2 b Residencial general de densidad media-baja.

Centrales – C. Destinados a comercial y de servicios, con distintos niveles.

- C 1 Área Central;
- C 2 Centros Principales;
- C 3 Centros Locales o Barriales.

Equipamiento – **E.** Se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que, por sus características de tamaño, molestias, etc., no deben localizarse en zonas centrales o residenciales.

En estos distritos se admiten también usos complementarios que contribuyan a mejorar la funcionalidad de aquéllos.

- E 1 Equipamiento mayorista;
- E 2 Equipamiento general;
- E 3 Equipamiento local;
- E 4 Equipamiento especial.

Industrial – I. Son zonas destinadas a industria. Flexibilizado por la Ley Nº 2216.

- I 1 Industrial exclusivo;
- I 2 Industrial compatible con el uso residencial en forma restringida.

Portuario – P. Área portuaria. Actividades portuarias.

Urbanizaciones Determinadas – **U.** Preservar conjuntos urbanos de características diferenciales.

Arquitectura Especial – **AE**. Ámbitos o recorridos urbanos que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares.

Área de Protección Histórica – APH. Son áreas, espacios vinculados a nuestra cultura.

Renovación Urbana – **RU**. Corresponden a áreas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral por particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico social.

Urbanización Futura – UF. Corresponden a terrenos de ferroviarios y usos pasibles de remoción futura.

Urbanización Parque – UP. Espacios verdes y parquizados.

Reserva Ecológica – ARE. Las Reservas Ecológicas

Desarrollo Prioritario – **ADP**. La zona sur de la ciudad, donde hay un premio constructivo de incremento del 25% del FOT.

Renovación Urbana - RUA. Renovación Urbana de áreas degradadas, generalmente los bajo autopistas. Con promoción de espacios verdes y variedad de usos, salvo residencial, escolar y sanidad.

Además, las zonas pueden tener muchas subzonas, que tienen sus propios indicadores regulatorios.

Generalmente, las zonas regulan la edificabilidad de los lotes por el indicador FOT, que consiste en multiplicar la superficie del lote por un número que da la ley, otorgándose así el máximo de metros cuadrados construibles, pero no regulando su forma.

Para evitar que todo el FOT se acumule en alturas insostenibles, se combinan otros indicadores como Altura Máxima, Plano límite o tangentes. El Plano Límite es una altura sobre la que no puede haber ninguna instalación.

Las Tangentes pueden ser externas (R) o internas (r). Las externas consisten en trazar una diagonal imaginaria desde el eje de la calle y la LO con la longitud que indica la norma; y al tocar dicha diagonal la LO indica la altura máxima sobre la misma; pudiendo continuar dicha diagonal hacia el interior del lote, marcando las alturas por piso, hasta encontrarse con la LIB o con la tangente interior, que con el mismo método de cálculo partió desde la línea de fondo de parcela.

Otros indicadores regulatorios son los retiros de frente, que buscan garantizar una parquización a la calle y/o una mayor luminosidad natural en ella. Sobre los metros del retiro no puede haber construcciones.

En cuanto a los Usos existe un cuadro de más de 70 páginas (5.2.1 CPU) que en sus columnas nos indicará la zona buscada, para luego cruzarla con la Actividad, Clase y Rubro que se regula, para visualizar una referencia cuya descripción está en el 1er. cuadro de Referencias que le antecede. El gigantesco Cuadro de Usos, nos da también las referencias de Estacionamiento, Carga y Descarga, que nos deriva a un 2º y 3er cuadro antecedente que nos otorga información de una medida de tejido, el FOS que se corresponde con el "pulmón de manzana".

Los Depósitos tienen otro cuadro más (5.2.5/8 CPU) con limitaciones propias y lo mismo sucede con los estacionamientos y la carga y descarga (5.3 CPU).

Es de notar que los Usos no consignados en los Cuadros o textos, deben ser aprobados por la Legislatura (5.2.1.1 CPU), en razón que es el Legislativo en quien radica la capacidad regulatoria sobre las propiedades privadas (como parte del territorio).

Como vemos, al momento de hacer un proyecto de obra, no son pocos los elementos regulatorios que hay que considerar.

La Sección 10^a del CPU se desarrolla el poder estatal de protección patrimonial, cultural y ambiental ordenando las acciones estatales y privadas de carácter incluso estéticas, involucrando los valores mencionados (10.1, 10.1.3.2.2 y 10.3.2 CPU); por lo que debería funcionar armónicamente con las indicaciones de las Leyes Nº 123 de evaluación ambiental y Nº 1227 de protección cultural.

Existen normas de Protección General (como generar una zona APH), y protecciones especiales edilicias, paisajísticas y ambientales (10.1.3.2 CPU), que se aplican sobre inmuebles puntualizados

Los niveles de protección edilicia se gradúan. La protección indicada como Cautelar protege la fachada, pero permite constructividad sobre el inmueble protegido. En cuanto a la protección Estructural, no puede ampliar volumen y debe conservar los espacios intra-edilicios; y la protección Integral (casi de museos) debe conservar el inmueble en su estado original.

La protección de inmuebles implica una afectación del derecho constitucional de la propiedad privada, lo cual resulta ser ámbito de reserva del Poder Legislativo, y por eso las catalogaciones, aunque pueden surgir rápidamente con una Resolución administrativa, deben ser ratificadas por el Legislativo para adquirir firmeza.

Esto fue a penas una introducción a una técnica de regulación que se extiende en los tres tomos del CPU, realizada en vistas a brindar un glosario sobre las cuestiones técnicas que debatirán las Coaliciones Urbanas.

5.5.- Consideraciones sobre herramientas normativas

Las Coaliciones defienden sus intereses y conflictúan en escenarios de alta complejidad técnica, y en este estudio, tal complejidad técnica se da en el marco del derecho urbano, por lo cual resulta necesario, resumir los principales conceptos de dicha técnica, para comprender la disputa entre ellas.

Así, hemos visto en este capítulo que el Estado Local (GCBA) tiene capacidad institucional jurídica suficiente para regular su territorio, tanto en las propiedades públicas como en las propiedades privadas.

También que dicha facultad está radicada en la Legislatura porteña y, por ende, vedada al Ejecutivo. Más para ejercerla debe realizarlo a través de una ley doblemente votada con la mitad más uno de los votos y una audiencia pública entre ambas votaciones.

Desde la sanción de la Ley Nº 2930, que sanciona el Plan Urbano Ambiental (2008), debe implementarse un cambio que elimine el CPU y lo sustituya por un Código Urbanístico, situación ésta que no ha sucedido en el período en estudio, por lo cual la puja de las coaliciones se dio con las reglas que contiene el viejo CPU.

Entre las reglas regulatorias del CPU, se encuentran las limitaciones de edificabilidad, de uso de los inmuebles y cargas de contenido ambiental y de patrimonio cultural, que serán el eje del debate entre las coaliciones.

Sus debates serán sobre las alturas de los edificios, sobre usos y cargas patrimoniales. Pero muchas veces se encontrarán como cambio de zonificaciones que en verdad conllevan cambios en estos atributos regulatorios de los inmuebles que, reiteramos, son sobre las limitaciones a la constructividad y usos de los inmuebles, como la imposición de cargas publicas patrimoniales o ambientales.

Resulta necesario el conocimiento de las herramientas que provee el derecho urbano, en atención a que las negociaciones entre las coaliciones urbanas se realizarán con ellos, de modo tal, que las fórmulas de negociación serán modificando estos indicadores del derecho urbano.

6.- Caracterización de actores de la puja legislativa en la CABA

Sintéticamente las Coaliciones son agrupamiento de actores, con un carácter persistente en el tiempo y con intereses comunes.

En el año 2007 (inicio de nuestro período en estudio) con el amparo colectivo de SOS Caballito, se inició una cantidad de agrupaciones vecinales, de alta profesionalización, con conocimiento técnico y con un núcleo de demandas muy similares. Lejos de desaparecer al lograrse la ley que se pretendía, estos actores fueron creciendo y correlacionándose, para enfrentar iniciativas de desarrollo inmobiliario que consideran perjudiciales (COSACOV, 2009). Tienen en común el imaginario de una ciudad de casas bajas y hasta piden la prohibición total de Torres (ELGUEZABAL, 2018:83).

Si bien los desarrolladores inmobiliarios siempre han actuado corporativamente, y hasta tienen sus colegios profesionales y ONGs que los representan, la novedad del año 2007 fue la aparición de un colectivo de actores dispuestos a enfrentarlos y hasta perjudicar sus ganancias.

Tal situación, puso en evidencia las pujas sociales que pesan sobre la generación de legislación urbana del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, quien empezó a tener registro de la existencia de estos actores y a concederles una gran cantidad de reclamos legislativos.

En este punto, mostraremos las primeras aproximaciones a las conformaciones de las Coaliciones Urbanas.

RELEVAMIENTO SINTÉTICO DE ACTORES

AGRUPACIONES VECINALES: Son organizaciones no gubernamentales que no siempre tienen personería jurídica. Poseen intereses relacionados a la limitación de alturas en construcciones, protección del medioambiente, del patrimonio histórico-cultural y de la identidad barrial. Pueden influir en legislatura, en las asociaciones profesionales/académicas, referentes políticos locales y medios de comunicación. Poseen capacidad de movilización local. Se incluye a los movimientos villeros. Su especificidad resulta de la necesidad

de urbanización.

EMPRESAS CONSTRUCTORAS o DESARROLLADORES

INMOBILIARIOS: Poseen intereses relacionados con el desarrollo de negocios inmobiliarios, en zonas de alto valor económico, o con potencial de tenerlo. Pueden influir en legislatura y gobierno. Alta capacidad de lobby.

ASOCIACIONES PROFESIONALES/ACADEMICAS: Poseen intereses relacionados con el desarrollo de negocios inmobiliarios, con su sostenimiento e incremento de su prestigio frente a la comunidad. Pueden influir en las asociaciones vecinales y en el ejecutivo.

No obstante, las diferencias de intereses de las asociaciones profesionales, es de destacar que se pueden relacionar con los movimientos vecinales, pero su debilidad financiera y que las empresas constructoras sean sus clientes, termina incidiendo en la producción de formas más sofisticadas de colaborar con los intereses de éstas. Por ello, las analizamos con más detalle, sin perjuicio que las situaciones mencionadas las inclinan a pertenecer a la Coalición de la Construcción.

En cada una de estas asociaciones de actores contiene **a**) una fuente de poder o recurso, **b**) un interés irreductible o núcleo duro que hace a su existencia, **c**) un interés en elementos de la política pública urbana que es el núcleo de políticas públicas de difícil negociación y **d**) los elementos negociables que son sus aspectos secundarios.

El entrecruzamiento de estos componentes de los actores primariamente agrupados presenta la siguiente matriz que conforma un mapa de los actores que integran las coaliciones urbanas de la CABA:

ACTOR	FUENTE DE PODER - RECURSOS	NUCLEO DURO	NUCLEO DE POLITICAS PUBLICAS	ASPECTOS SECUNDARIO S	Signo
AGRUPA CIONES VECINAL ES	 Llegada a medios u Opinión Publica Movilización Información Técnica 	Ciudad Baja, Verde y Patrimonial	 Limitación de alturas Protección Patrimonial Plazas Pulmón de Manzana 	Perímetros	B + V (Bajo y Verde)
EMPRESA CONSTRU C-TORAS	Lobby (autoridad formal)FinancieroInformación Técnica	Maximizar el valor del m2	Mayor altura y pisada Usos intensivos	Obras extras	\$/M2
ONGs. PROFESI O-NAL /ACADÉM ICA	 Prestigio, Llegada a medios, Opinión Publica Lobby (autoridad formal) Información Técnica 	 Maximizar el m2 Mantener e incrementar prestigio Sostenimiento financiero 	Mayor constructividad con habitabilidad	Difusión, talleres y congresos	Libro/M2

Se ha agregado una columna denominada "Signo³⁸", que indica en uno o dos términos el núcleo duro de las coaliciones y sus actores.

Como se observa, las agrupaciones vecinales poseen núcleos duro y de política pública contradictorios con los de las empresas constructoras y desarrollistas inmobiliarios. Unos quieren menos edificaciones y los otros quieren más. Esta contradicción resulta irreductible y no tiene posibilidades de lograr puntos de coincidencia, más allá de los espacios que se involucren o si no se diferencian en los perímetros de reducción de alturas. Estos perímetros tienen formas muy extrañas, más explicables por la puja de la negociación que por motivaciones urbanísticas.

La misma situación se da con los reclamos de espacios verdes de las agrupaciones vecinales, que retiran espacios para la construcción de edificios, siendo ambas posiciones contradictorias.

En referencia a las asociaciones profesionales comparten con especificidades propias los núcleos duros y de políticas públicas con las Empresas Constructoras y los Desarrolladores Inmobiliarios, no resulta menor que no se desvinculen de los intereses compartidos de quienes en definitiva son sus clientes. Por ello, al momento de conformar una

_

Entendemos el signo como lo que representa y explica. PIERCE, Charles. La Ciencia de la Semiótica. Ed. Nueva Visión, Bs. As. 1974 pag.87.

coalición terminan apoyando las iniciativas de sus clientes, aunque a su vez, su mayor necesidad de legitimación social los hace más accesible y amigables a los reclamos vecinales.

Así, se perfilan dos claras Coaliciones Urbanas:

A) el Coalición Vecinalista, que son las ONGs de reclamos vecinales y de villas. (Signo = Bajo & Verde)

B) el Coalición de la Construcción, que cuenta con las Empresas Constructoras, los Desarrolladores Inmobiliarios y las Asociaciones Profesionales y Académicas. (Signo = M2)

Estas coaliciones tienen diferentes tipos de Núcleos Duros y consecuentemente, diferentes Núcleos de Políticas Públicas.

Ambas coaliciones no son iguales en número ni en fuerza de lobby, pero la Coalición Vecinalista puede lograr impacto en los medios locales y movilizaciones, lo cual hace permeable sus demandas al Poder Legislativo.

Podemos observar que entre los tamaños de las empresas constructoras no hay diferencias de interés. Las asociaciones profesionales no logran sinonimia de intereses con los movimientos vecinales, pero contienen matices que se parecen bastante a los intereses de las empresas de la construcción.

6.1.- Conformación de la Coalición Urbana de la Construcción

El movimiento de la Construcción contiene variantes de intereses, en atención a que las asociaciones profesionales tienen la necesidad de mantener un prestigio social, que le sirve para apoyar e integrar las demandas de los desarrollistas y constructores, pero de un modo más moderado para no perder legitimación social.

Esta Coalición de la Construcción la integran grandes constructoras, constructoras medianas, inmobiliarias y los colegios y asociaciones profesionales que detallamos.

GRANDES EMPRESAS CONSTRUCTORAS

o IRS	A	0	CARTELONE
o RIV	'A	О	DYCASA
o CR	IBA	О	IECSA
o TG	LT	О	CAPUTO
o CO: SUDAMERIO	NTRUCTORA CANA	0	TECHINT
o GE	RLAC/CAMPBELL	0	ROGGIO
		0	GRUPO CONSULTATIO

EMPRESAS CONSTRUCTORAS INTERMEDIAS³⁹

ADVISORY & TRENDS IN HOSPITALITY	0	INTECONS	
ALFREDO MARSEILLAN	0	LOIMAR	
ALTMAN CONSTRUCCIONES	0	LOITEGUI	
ALTOS DE LA PLATA	0	MIRABILIA DESARROLLOS	
ANDES GROUP	0	MUROLISTO	
ARGENCONS	0	NOVA DOMUS	
ARUPAC	0	ONIX CABILDO	
BW GROUP	0	PORTLAND	
C Y C ESTRATEGIA		ADMINISTRADORA	
CGND S.A. (EDFAN)		FIDUCIARIA	
COMUNA DE INVERSION (CMNV)	0	QUALITY REAL ESTATE	
COPELLE		(GRUPO FBA)	
COVIARA	0	QUIRICO CONTRUCCIONES	
DE LUCA MARIO E HIJOS SA/ MDL	0	REAL ESTATE	
CONSTRUCCIONES		DEVELOPERS/ RED	
DIRIKON	0	REAL ESTATE	
EMPRESSE		INVESTMENT/ INTERWIN	
GARVISA	0	RICHARD CARDINAL	
GASBA CONSTRUCCIONES (METRO		TUTZER ZABALA Y	
BAYRES)		ZAEFFERER (RCTZZ)	
GEA GERENCIAMIENTO EDILICIO	0	SCHENONE MARIELA –	
ARGENTINA		CDS DESARROLLOS INM.	
GO BUILDING (NYA FIDUCIARIA)	0	URBS DESARROLLOS	
GRUPO DEMA	0	UPU Y ASOCIADOS	
G&D DEVELOPERS	0	VIDOGAR	
GRUPO MONARCA		CONSTRUCCIONES	
IANUA	0	VITRIUM CAPITAL	
	0	YASNY / GO REAL	
		ESTATE	
	ALFREDO MARSEILLAN ALTMAN CONSTRUCCIONES ALTOS DE LA PLATA ANDES GROUP ARGENCONS ARUPAC BW GROUP C Y C ESTRATEGIA CGND S.A. (EDFAN) COMUNA DE INVERSION (CMNV) COPELLE COVIARA DE LUCA MARIO E HIJOS SA/ MDL CONSTRUCCIONES DIRIKON EMPRESSE GARVISA GASBA CONSTRUCCIONES (METRO BAYRES) GEA GERENCIAMIENTO EDILICIO ARGENTINA GO BUILDING (NYA FIDUCIARIA) GRUPO DEMA G&D DEVELOPERS GRUPO MONARCA	ALFREDO MARSEILLAN ALTMAN CONSTRUCCIONES ALTOS DE LA PLATA ANDES GROUP ARGENCONS ARUPAC BW GROUP C Y C ESTRATEGIA CGND S.A. (EDFAN) COMUNA DE INVERSION (CMNV) COPELLE COVIARA DE LUCA MARIO E HIJOS SA/ MDL CONSTRUCCIONES DIRIKON EMPRESSE GARVISA GASBA CONSTRUCCIONES (METRO BAYRES) GEA GERENCIAMIENTO EDILICIO ARGENTINA GO BUILDING (NYA FIDUCIARIA) GRUPO DEMA G&D DEVELOPERS GRUPO MONARCA IANUA	

En el cuadro del punto 6, se observó que tanto las grandes empresas constructoras, como las medianas, tienen como objetivo la maximización de su lucro que, en términos de esta

56

Agrupadas en la Asociación de Empresarios de Vivienda, excluyéndoles los grandes empresarios ya citados y los estudios profesionales.

rama de la actividad económica, es la maximización del valor del m2 que construyan. O sea que su núcleo duro consiste en la generación de muchos m2 al máximo valor posible.

La motivación de esta coalición queda esclarecida en las entrevistas: "Y ello significa construir, construir y construir. Buenos Aires construye poco. Tendría que construir más. La idea de que densificar no es matar la calidad de vida. No es fácil. No hay mucha gente que no esté de acuerdo con eso" (Informante clave 10- organización empresarial).

Si bien las empresas tienen capacidad de acceso a las autoridades formales (lobby), información técnica y recursos financieros propios, no cuentan con legitimación social, para lo cual necesitan de las asociaciones profesionales.

Los entrevistados han mostrado que las asociaciones profesionales ejercen su legitimación social, enmarcados dentro del sector de la construcción:

"Hay un conflicto planteado con la Ciudad y un conflicto planteado con la gente. Es que los colegios profesionales están pensados para dialogar los profesionales entre sí. Para los vecinos somos el lobby de los grandes estudios, aunque éstos manejan apenas el 5% de las obras de la ciudad. Lo cual es distorsionado. Pero nunca se pudo entablar un diálogo entre el colectivo de los arquitectos y la gente de a pie.

No logra sortear el problema del conflicto con los vecinos. Para nada" (informante clave 5 -organización profesional).

En cuanto a los colegios y asociaciones profesionales que se involucran en las temáticas de impacto urbanístico, podemos mencionar a:

ASOCIACIONES PROFESIONALES O ACADEMICAS

- Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo (FADU- UBA)
 - Centro Argentino de Ingenieros (CAI)
- Cámara Argentina de la Construcción (COMARCO o CAC)
 - Sociedad Central de Arquitectos (SCA)
- Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU)
 - Cámara Inmobiliaria Argentina (CAI)
- Colegio Único de Corredores Inmobiliarios (CUCICBA o CPI)
 - Centro de Ingeniería Civil (CePIC)

En el cuadro del punto 6, se ha analizado que estas asociaciones profesionales comparten la necesidad de mayor constructividad con las empresas constructoras, pero también suman otras necesidades propias de legitimación social y sostenimiento financiero.

Estas asociaciones profesionales, cuentan con legitimación social, conocimiento de la información técnica, acceso a los funcionarios públicos (lobby) y acceso a los medios, pero tienen limitaciones financieras.

6.2.- Conformación de la Coalición Urbana Vecinalista

El movimiento vecinal tiene la mayor cantidad de actores y logra una unificación de intereses y demandas. Sin embargo, por sus vinculaciones con partidos políticos preferimos nominarlas como "vecinalistas".

Integran esta Coalición Vecinalista, las siguientes ONGs.

AGRUPACIONES VECINALES CABA (Coalición Vecinalista)

- ASOCIACION DE VECINOS DE LA BOCA
- SOS CABALLITO
- BASTA DE DEMOLER
- PROTEGER BARRACAS
- PROPAMBA
- QUEREMOS BUENOS AIRES
- ACIJ
- CELS
- MOVIMIENTO COMUNAL
- LA BOCA RESISTE Y PROPONE,
- ASOCIACIÓN VECINOS DE PLAZA ITALIA,
 - AGENDA URBANA,
 - CIUDADANOS POR COMUNAS,
 - OBSERVATORIO DEL DERECHO A

LA CIUDAD,

- COMISIÓN DE ASUNTOS INSTITUCIONALES DEL CONSEJO COMUNAL DE LA COMUNA 13
- MESA DE TRABAJO Y CONSENSO DE PARQUE AVELLANEDA
 - MOVIMIENTOS POR VILLAS

ORGANIZACIÓN SOCIAL Y POLITICA

EL HORMIGUERO,

ASOCIACION CIUDADANA POR

LOS DERECHOS HUMANOS,

- CÁTEDRA DE PRINCIPIOS DE DERECHO CONSTITUCIONAL Y DE DERECHOS HUMANOS CBC UBA DE LA DRA MARÍA JOSÉ LUBERTINO,
- SOCIEDAD DE FOMENTO DE PALERMO VIEJO,
 - OBSERVATORIO DE PATRIMONIO

Y POLÍTICAS URBANAS,

- DEFENDAMOS LO NUESTRO,
- CENTRO DE ESTUDIOS Y ACCION POR

LA IGUALDAD (CEAPI),

- COLECTIVO POR LA IGUALDAD,
- PATRIMONIO DE PALERMO,
- AGRUPACIÓN VECINOS POR

LA ECOLOGÍA,

• COMISION ESPACIOS PUBLICOS AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO DEL CONSEJO CONSULTIVO COMUNAL DE LA COMUNA 2,

Los núcleos duros y de políticas públicas de estas agrupaciones, son logran una ciudad con menos construcción, más espacio verde y respeto a los bienes patrimoniales, todos puntos que resultan contradecirse con todos los núcleos de las empresas constructoras, y, por ende, con algunos de las asociaciones profesionales.

Como fuente de poder, las agrupaciones vecinales cuentan con legitimación social, movilización, acceso mediático y por ende a la opinión pública. No cuentan con recurso financiero y no tienen un liderazgo que los congregue a todos, sin perjuicio que suelen apoyarse mutuamente.

Desde el año 2007, cuentan con la información técnica que les brindan profesionales vecinos o pertenecientes a partidos políticos.

También cuentan con el apoyo de partidos políticos, que le sirven para la amplificación de sus reclamos.

6.3.- Recopilación histórica de las leyes urbanas

En atención al objetivo de hacer visible a las Coaliciones Urbanas por su capacidad de incidencia legislativa, se ha contraído la muestra, de modo tal de no abarcar todas las leyes que produce la Legislatura de la CABA, sino sólo con aquellas que tienen un "impacto urbanístico", entendiendo por tal aquellas leyes que modifican los usos, cargas públicas, tejidos y constructividades de los inmuebles privados, entendiendo que se afecta los frutos civiles de éstos. Tales afectaciones de los frutos civiles (o renta inmobiliaria), y resulta coincidente con las modificaciones al Código de Planeamiento Urbano (Ley N° 449 y modificatorias).

Estas normas que cualificamos de "impacto urbanístico" son consideradas desde el ámbito civil como Restricciones y Límites al Dominio⁴⁰, y además se encuentran protegidas por el Derecho Constitucional a la Propiedad Privada⁴¹. Pero no es menos cierto que la misma puede limitarse por motivos de interés social, como ser las garantías constitucionales al ambiente, a un progreso equitativo⁴² y la incorporación de la priorización del interés común frente al interés particular⁴³, que implica una incorporación de la función social de la propiedad, con lo cual "queda claro que no se trata de un concepto absolutista de la

Arts. 41 y 75 inc. 18 y 19 de la Constitución Nacional.

Art. 1970 Código Civil y Comercial de la Nación. Ley Nacional Nº 26.994. Anteriormente se encontraban en el Art.2611 Ley Nacional 340, Código Civil de la Nación.

⁴¹ Arts. 14 y 17 Constitución Nacional.

Art.75 inc. 22 Constitución Nacional, que incorpora al Pacto de San José de costa Rica, que lo explicita en el Art. 21° inc. 1°.

propiedad (ius utendi, fruendi et abutendi) sino del concepto de derecho-función, o sea que la propiedad tiene una función social que implica obligaciones. Queda claro que el interés social prevalece sobre el individual" (FELDMAN, 1997:65).

La Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, reconoce⁴⁴ el derecho a un determinado ambiente urbano, lo cual se logra con zonificaciones que regulan no solo los usos y tejidos, y también con aquellas que regulan la patrimonialidad, la publicidad y el espacio público que la integra. Las limitaciones al domino están por demás justificadas en la esfera del derecho, pero no es menos cierto, que por tratarse de una afectación a un derecho constitucional (y además con complejidad de interpretación armoniosa) es Ámbito de Reserva del Poder Legislativo (GARCIA PELAYO, 1991:61) y solo éste puede indicar los límites y conjunciones entre estos derechos constitucionales.

Respecto de las leyes que declaran afectaciones de interés cultural, atento a que la misma no puede modificarse sin la aprobación del Ministerio de Cultura⁴⁵, aun con motivo de obras o refacciones, se las consideró de impacto sobre las zonificaciones y se incluyeron en el presente trabajo. Su fundamento se encuentra en que el Art. 13º de la Ley 1227 indica la restricción de "modificar o destruir en todo o en parte sin la previa intervención de la Secretaria de Cultura" (hoy Ministerio de Cultura). Esta pauta normativa es obviada sistemáticamente por el GCBA, a pesar de que la excelentísima Corte Suprema de Justicia de la Nación, ha aclarado en innumerables Fallos que las normas son operativas⁴⁶, salvo que necesitan de una reglamentación técnica específica, que en esta ley no son necesarias. Se trata simplemente de la petición de un dictamen que se omite, excusándose en una falta de reglamentación que no es necesaria para la operatividad que la norma ya tiene. Por todo ello, hemos considerado que las Protecciones Culturales de la Ley Nº 1227 tienen impacto urbanístico y afectan los frutos civiles de los inmuebles.

-

⁴⁴ Art.27 Constitución porteña.

Ver juicio de la Casa Suiza: Rivara y Asociación Afrodescendientes C/GCBA S/Amparo.

P.e. CSJN Fallos 311:255, causas S.730.XL. "Sánchez, Norma Rosa c/ Estado Nacional y otro s/ acción de amparo", sentencia del 20 de diciembre de 2005, Fallos: 328:4640; R.638.XL. "Reynoso, Nilda Noemí c/ I.N.S.S.J.P. s/ amparo", sentencia del 16 de mayo de 2006, Fallos: 329:1638 y F.838.XLI. "Floreancig, Andrea Cristina y otro por sí y en representación de su hijo menor H., L.E. c/ Estado Nacional s/ amparo", sentencia del 11 de julio de 2006

Respecto de los Distritos Productivos⁴⁷, son normas centradas en la exención tributaria y como tales modificatorias del Código Fiscal insertando en cada tributo comprometido nuevas exenciones; pero las mencionadas exenciones son válidas solo en un delimitado perímetro de la Ciudad que sin llegar a cambiar la zonificación que tenían le generan una superposición en la cual se modificarán las condiciones de residencia, tránsito vehicular y peatonal, carga y descarga. Explícitamente no modifican el Código de Planeamiento Urbano, dado que ignora su impacto en la caracterización de la zonificación, el cuadro de usos, los requisitos de carga y descarga, los cuales podrán ser resueltos con la Ley de Ciudad Productiva⁴⁸, que es en sí misma una exención a las pautas de zonificación del Código de Planeamiento y así ha sido conceptualizada al comentarse esta ley, pues: "la desregulación en términos territoriales solo contribuye a que todas las actividades industriales se puedan desarrollar en todos los barrios" (GARAY SANTALO, 2004:54).

Pero sin perjuicio de la ignorancia y la excepcionalidad continua que se va generando sobre las zonificaciones del CPU, lo cierto es que las leyes de polos o distritos van a generar impactos urbanísticos, dado que los frutos del inmueble se modifican, aceptando mayores radicaciones, utilización y tráfico zonal. Por ello, al causar impacto urbanístico, las hemos incluido en el universo de la muestra.

Entonces, las normas seleccionadas anteriormente, conforman la unidad de análisis legislativa y se cargan en la siguiente matriz jurídica, que se encuentra en el Anexo 11 y se indican con colores los justificativos que tipifican a las leyes con "impacto urbanístico", mientras que al final se puede visualizar que Coalición Urbana es las que obtiene un reparto beneficioso según sus intereses; sea a) la Coalición Vecinalista o b) la Coalición de la Construcción⁴⁹.

Así, sobre las normativas seleccionadas con rango de ley, se califica cuáles son las coaliciones que han obtenido beneficios con tales leyes.

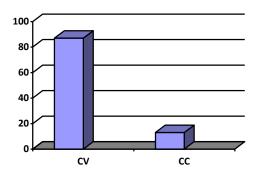
En cuanto a la cuantificación de los beneficios que las leyes les otorgan, pudimos observar que, de un total de 326 leyes solo 42 responden a los intereses de la Coalición de la Construcción y 284 a los de la Coalición Vecinalista. Esto impacta en que el 13% de las

Leyes Nº 3336 Polo Tradicionalista, Nº 3146 Polo Tecnológico y Científico, Nº 2972, Distrito Tecnológico, Distrito Audiovisual Nº 3876, Distrito de las Artes Nº 4353, Distrito de Diseño Nº 4761 y Distrito del Deporte Nº 5235.

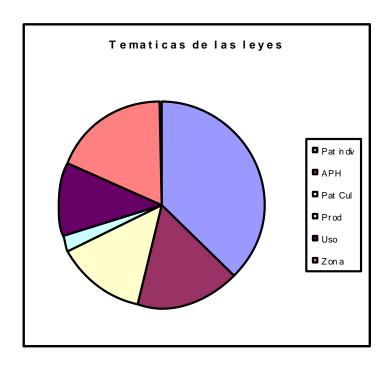
Ley Nº 2216.

El desarrollo completo de los integrantes de cada coalición se encuentra en el punto 6.

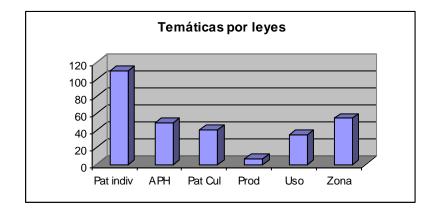
leyes responden a los reclamos de los desarrolladores y el 87% restante a los vecinalistas.



Pero si las miramos por temática y redefiniendo el corte en subcategorías, en el total de 296 leyes cuyas temáticas se pueden tipificar obtenemos que la mayoría se corresponde con la protección individual de inmuebles (110), con las Áreas de Protección Histórica (49) y de Protección Cultural (41), beneficiosas para la Coalición Vecinalista. Como contrapartida, las que permiten una mayor renta de los inmuebles, son beneficiosas para la Coalición de la Construcción, contiene a las leyes de carácter productivo (7) y de Uso (35):



En otra expresión gráfica se puede visualizar:



El gran número de leyes obtenidas por la Coalición Vecinalista, en comparación con las obtenidas por la Coalición de la Construcción, se debe a que aquella solo acude a la Legislatura para situaciones muy puntuales, pues las propias reglas del Código de Planeamiento Urbano, les permiten a los desarrollistas obtener los Permisos de Obra sin cambios normativos. Y justamente para alterar el trámite normal de los Permisos de Obra conforme al Código de Planeamiento, es que la Coalición Vecinalista se ve forzada a obtener, casi situación a situación una modificación legislativa.

En tal sentido, los entrevistados han expresado mayoritariamente que el Código de Planeamiento Urbano contiene reglas favorables a la Coalición de la Construcción, que la Coalición Vecinalista tiene que salir a contener modificando dicha norma orgánica:

[&]quot;es modernista, premia a la construcción" (informante clave 1)

[&]quot;es dinámico. Ganan todos pierde la planificación" (informante clave 3)

[&]quot;tiene huecos que beneficia a los desarrolladores" (informante clave 4)

[&]quot;tiene muchos artilugios, por los que los vecinos protestan" (infórmate clave 5)

[&]quot;es desactualizado e incierto" (informante clave 6)

[&]quot;tiene su parte patrimonial, pero hemos tenido que judicializar para que la apliquen" (infórmate clave 7)

[&]quot;lo usan quienes están con los excluyentes" (informante clave 8)

[&]quot;la distribución espacial de la matrícula sigue la mayor constructividad que da el código" (informante clave 9)

[&]quot;es interpretable, lo que conlleva a arreglos" (informante clave 10)

De hecho, diariamente se aprueban obras con justificación en el Código de Planeamiento Urbano que no merecen un debate legislativo. En palabras del informante clave 2 académico con experiencia en la gestión: "En mi experiencia, el 90% de los desarrollos van por trámites normales. También tienen un carril especial".

Estas afirmaciones son demostrativas que no nos encontramos frente a una puja social, en una cancha que no es igual de beneficiosa o perjudicial para ambas coaliciones. Sino que la puja social que se establece es justamente, para lograr modificaciones en un instrumento legal que se muestra de por sí, favorable a la Coalición de la Construcción.

En palabras del informante clave 3: "En el período indicado se vararon muchos grandes proyectos en la Legislatura, y al mismo tiempo, la ciudad siguió creciendo por otro lado. Villa del Parque, Villa Pueyrredón o Villa Urquiza no se discutieron en la Legislatura y se transformaron. Y nosotros discutimos Santa María. Entonces quien transformó la ciudad. Y esos barrios cambian por los desarrolladores medianos"; lo cual confirma que los desarrolladores en base al Código de Planeamiento todos los días están transformando la ciudad.

Afirmación compartida por el informante clave 10 de la Coalición de la Construcción, al referirse al actual debate del Código Urbanístico en la CABA: "el cambio de código actual, lo más importante es que salga rápido. Mejor o peor, pero que salga rápido y seguir trabajando".

Esto resulta indicativo de la cotidianeidad del "hacer ciudad", y pone de relieve la necesidad de modificación continua que la Coalición Vecinalista tiene de modificar el código vigente.

Ahora, en los párrafos siguientes mencionaremos las leyes que integran la muestra indicada. Se ha incluido también el Plan de Recuperación del Hospital Rivadavia⁵⁰, que además de motivo por lo cual se encuentra en la muestra.

Situación similar se encuentra con el Plan de Urbanización de la Villa 31 y Cildañez⁵¹, que contiene pautas de desarrollo de vivienda y equipamiento que prevé un impacto urbanístico de la norma, especialmente por dejar de ser ocupaciones ilegales, para ser reconocidas y destinatarias de un Plan de Sector.

_

Ley N° 3697.

Ley N° 3343 y Ley N° 5197.

Otro ejemplo emblemático es la eliminación de la RUA de la ex -AU3, para la urbanización morfológica y la generación de nuevas zonificaciones⁵².

Respecto de los cambios en las normas de zonificación, en líneas generales se observan bajas de altura y perímetros muy complejos que generalmente afectan parcelas frentistas, dejando en la misma manzana diferentes alturas constructivas.

La generación de las Estaciones Intermedias de Ómnibus en Liniers y Puente Saavedra⁵³, el Centros logísticos de ruptura de cargas⁵⁴ y el centro de ómnibus de zona sur⁵⁵ que generan zonas de equipamiento de transporte.

La matriz que se observa en el Anexo 11 incluye las modificaciones en las normas de uso, que causarán impacto urbanístico en las zonas que el cuadro de usos le permita. Entre ellas podemos mencionar la habilitación de Casas de Fiestas Privadas⁵⁶, Teatro Independiente⁵⁷, Salón Milonga⁵⁸, Club de Música en Vivo⁵⁹, Casa de Cuidados Paliativos⁶⁰ u Hogar Infantil⁶¹, Centro de Concentración Logística⁶², Hogar de niños y niñas⁶³, el Centro de Exposiciones Buenos Aires⁶⁴, los Clubes de Barrio⁶⁵ y los Centros Culturales⁶⁶ como los más significativos, sin contar la ya mencionada Ley N° 2216 de Ciudad Productiva. La incorporación de las TICs en el cuadro de usos, resulta ser otra valiosa actualización⁶⁷.

La inclusión de las modificaciones sobre los Usos se realiza debido a que tendrán impacto urbanístico, dado que cambian los frutos civiles que puede tener un predio.

También se encuentra incluido en la muestra el Plan Urbano Ambiental⁶⁸, atento a su superioridad normativa sobre el propio código de planeamiento y la generación de prioridades de tratamiento que desarrolla en sus capítulos, que no puede georreferenciarse atento a la falta de planos o gráficos que acompañen a sus enunciados jurídicos.

⁵² Ley N° 3396.

⁵³ Ley N° 3538.

Leyes N° 4475 y 4476.

⁵⁵ Ley N° 4924.

Ley N° 3987.

⁵⁷ Ley N° 3847.

Ley N° 3532.

Ley N° 2321. Ley N° 2847.

⁶¹ Ley N° 2881.

⁶² Ley N° 4348.

⁶³ Ley N° 4383.

⁶⁴ Ley N° 4923.

⁶⁵ Lev N° 4876.

⁶⁶ Lev N° 5369.

⁶⁷ Ley N° 3516.

⁶⁸ Ley N° 2930.

Se incluye también la declaración de emergencia ambiental y urbanística de Parque Patricios⁶⁹.

Respecto de los APH, se han incluido la totalidad de los publicados en el BOCBA al 31/12/2015, más a los fines de hacer un paneo podemos mencionar: Entorno Plaza Lavalle, Catedral al Norte, Casa Bomba de Devoto y de Caballito, Barrio San Vicente de Paul, APH Floresta con correcciones, Puente Alsina, Edificio de Administración Antiguo Matadero, Avda. Callao, Santa Casa de Ejercicios, Casas Baratas Agronomía, Plaza Belgrano y entorno, Mercado del Abasto, Ámbito Recoleta, Parque Avellaneda y entorno, ampliación del APH 1, Estación Yrigoyen y viaducto del Ferrocarril Roca, Avda. Alvear y entorno, Entorno Estación Coghlan, modificación en el APH Flores, entorno Plaza Lavalle, Parque Chas, parte de Barrancas, entorno de Plaza San Martín y la reducción del entorno del Cementerio de la recoleta.

También se han generado zonas de Arquitectura Especial (AE) que es otra modalidad de protección del patrimonio de los barrios, como ser calle Gorostiaga⁷⁰, Pasaje Convención⁷¹, Pasaje Bollini⁷², el Pasaje Volta⁷³ la declaración de todos los pasajes como AE⁷⁴.

A los mismos fines de dotar de norma especial, que fija las situaciones urbanísticas se han usado las zonificaciones U, entre los que podemos mencionar los sancionados para el Barrio Savio⁷⁵, Barrio Ricchieri y Barrio Samoré⁷⁶, venta de lotes y modificación para Catalinas Norte⁷⁷ o el barrio Nuevo Colegiales⁷⁸.

Estas reformas de zonificación tienen en común la reducción de altura y densidad, lo cual se condice con los reclamos de las diversas ONG que han surgido con reclamos ciudadanos por los impactos urbanísticos recibidos por obras que generalmente encuadran en los términos permitidos por el CPU.

En el escenario histórico anterior, se podía afirmar que "Llegamos ante uno de los problemas más asombrosos: la extraordinaria pasividad de los que están más interesado y

⁶⁹ Leyes N° 2240 y 3059.

⁷⁰ Ley N° 3796.

⁷¹ Ley N° 3023.

⁷² Ley N° 2769.

⁷³ Ley N° 2503.

⁷⁴ Ley N° 4738.

⁷⁵ Ley N° 3124.

⁷⁶ Lev N° 3125.

⁷⁷ Ley N° 3232.

⁷⁸ Ley N° 2241.

concernidos por los proyectos... ¿Por qué este silencio de los usuarios? (LEFEVRE, 1983:186). Pero desde el juicio de Caballito Norte⁷⁹ (que da lugar a la fecha de inicio del período en estudio), las movilizaciones ciudadanas porteñas han cambiado la quietud por la participación, lo cual tiene su incidencia en esta proliferación normativa, cambiando el viejo paradigma dirijista del Estado, por una necesidad de diálogos y consensos con los actores, que posiblemente logre justificar la rareza de los nuevos perímetros que plantea la normativa.

Esta participación resulta ser un fenómeno global pues "numerosos colectivos ciudadanos que reclaman más ciudad, más espacio público, más acceso a las centralidades, más mezcla de poblaciones y funciones, más participación ciudadana" (BORJA, 2011).

Sin dudas, este despertar de la ciudadanía al urbanismo es un hecho plausible y un fruto de la democracia, que merece ser afirmado con pautas claras y certeza jurídica que logre respetar la nueva normativa y evite generar interpretaciones puntuales de excepcionalidad de funcionarios a la norma obtenida⁸⁰.

Desde el 2007 han surgido numerosas organizaciones barriales con apoyo profesional que se detallan en el punto 6.2.

Surge como un hallazgo, que cada una de las leyes contienen dentro de sí beneficios para la Coalición Vecinalista o para la Coalición de la Construcción. La existencia de una sola coalición beneficiada en cada ley es tan clara, que ni siquiera hubo necesidad metodológica de generar una categoría de clasificación mixta en donde halla repartos beneficiosos y perjudiciales para ambas. Podemos afirmar entonces, que de la propia redacción de la cada norma surge que cada ley otorga a un ganador beneficios, pero no consta inscripta en su gramática un acuerdo previo de partes que genere beneficios y contraprestaciones a la otra coalición.

Los beneficios que constan en las leyes analizadas otorgan beneficios que se corresponden con el núcleo duro de una de las coaliciones, sin beneficio alguno para el núcleo duro de la coalición adversa.

6.4.- Recopilación de la conflictividad social mediatizada

A los fines de poder indicar cuales serían los conflictos relevantes que se sucedieron entre las Coaliciones Urbanas por las leyes recopiladas, se utilizaron los motores de búsqueda

Fallo "Oybin Mario Jorge C/Gcba S/Amparo. Agosto 2006.

Situación debatida en autos "Sánchez Andía, Rocío C/GCBA S/Amparo" que con afirmaciones similares impone a los funcionarios públicos la aplicación en los registros de plano de la norma actual.

de los diarios digitales que se focalizan en las temáticas de la Cuidad de Buenos Aires, que son Noticias Urbanas y La Política On Line, para observar cuales son las leyes que generaron conflicto entre las coaliciones urbanas.

Se procedió a rastrear los posibles impactos de cambios normativos en los medios periodísticos de alcance local, entendidos como caja de resonancia social al tiempo que creadores de agenda pública, que luego algunas veces, son tomados por los medios de alcance nacional. De allí, que los medios locales sean en la temática urbana, más exhaustivos que los medios nacionales.

Los links que individualizan los conflictos se encuentran en el Anexo 12.

Del relevamiento de dichas noticias surge:

Cuadro de temas y menciones

Temas	MENCIONES	Coalición
Distrito Tecnológico	12	MC
Distrito de las Artes	3	MC
Protección adoquines	2	MV
Reserva Ecológica Norte	4	MV
Centros Culturales	2	MV
Protección y Uso cárcel de Caseros	1	MV
Patio Lechero	2	MV
Distrito del Diseño	2	MC
Centro de Exposiciones	2	MC
Norma venta en Catalinas Norte	13	MC
Confitería Richmond	11	MV
Distrito audiovisual	5	MC
Hospitales Borda y Moyano	4	MC
Centro de Concentración Logística	3	MC
Centro de Transferencia de Pasajeros Sur	3	MC
Distrito del Deporte		
APH 52 Calle Lavalle	7	MC
Cine Rivadavia	2	MV
Distrito tecnológico	2	MV
Polo tecnológico y científico	2	MC
	9	MC
TOTAL Leyes	19	MV = 8
		MC = 11
TOTAL Noticias	61	

Como se puede observar la mayoría de las noticias promueven iniciativas convenientes para la Coalición de la Construcción en una proporción del 57%, quedando un 43% de las noticias de la muestra a favor de la Coalición Vecinalista.

Esta relación demuestra una diferencia con la cantidad de leyes producidas donde la relación era **inversa**, pues la Coalición Vecinalista había logrado el 87% de las leyes sancionadas en el período en estudio.

Tal contradicción en la contabilización de los datos la explican los entrevistados con frases que implican una evaluación de la gestión periodística, como ser:

"transforman la noticia en espectáculo" (informante clave 1)

[&]quot;son dependencias de los gobiernos" (informante clave 3)

[&]quot;responden a sus dueños" (informante clave 4)

```
"es bastante hipócrita" (informante clave 5)
```

Los entrevistados (salvo dos, y uno de ellos con respuestas formalizadas), han sido mayoritariamente consientes de una deformación de la realidad que realizarían los medios de comunicación social, lo cual resulta explicativo para el hallazgo de la diferencia entre quienes son los beneficiarios de la mayor cantidad de leyes y a quienes favorecen la mayor cantidad de noticias.

[&]quot;publican a los que chillan" (informante clave 6)

[&]quot;los medios juegan" (informante clave 7)

[&]quot;distorsionan. Son apéndice del gobierno" (informante clave 8)

[&]quot;Son formadores de opinión y deformadores de la realidad" (informante clave 9)

7.- Análisis de la evidencia empírica

Ahora bien, si comparamos el total de las normas sancionadas por la Legislatura (326) y las comparamos con las situaciones que han originado conflictos mediáticos (19), observamos que son apenas un 5,8% del total de las leyes. O sea que la gran mayoría de las leyes que obtienen las Coaliciones Urbanas las obtienen sin conflicto.

Pero además las proporciones de importancia de los conflictos se invierten. Mientras que en la recopilación normativa la mayoría de las leyes son para la Coalición Vecinalista en un 87%, en las noticias la mayoría la obtiene la Coalición de la Construcción, por un 57%, que conforme a las entrevistas (ver punto 6.4) se debería a la falta de representación de la realidad de los medios.

Tal situación da pie, para pensar que las leyes no son mayormente producto de conflictos entre Coaliciones Urbanas, sino <u>necesidades directas del núcleo duro y de políticas públicas de sus intereses que van obteniendo del Estado</u>.

Si bien tienden a presentarse como Coaliciones en conflicto, lo cierto es que pocas veces entran en tal situación, y <u>mayormente</u>, <u>logran cumplir con objetivos acorde a sus intereses sin conflictuar</u>. Ante la baja conflictividad que se registra mediáticamente, podríamos afirmar que la mayoría de las leyes se logran sin una alta conflictividad.

Otra posibilidad, puede ser que la actuación oportuna de la Legislatura evita que los conflictos escalen mediáticamente, desactivándolos de modo previo.

En tal sentido, entrevistados de diversas coaliciones le han otorgado a la Legislatura una clara inclinación hacia la Coalición Vecinalista con expresiones variadas, como ser:

"La legislatura escucha al Consejo Profesional, pero lo que no quiere nunca la Legislatura es despelote. Y los Consejos Profesionales no hacen despelote y los que lo hacen son los vecinos. Entonces siempre ganan los vecinos" (informante clave 5- organización profesional).

"Les tienen terror a los vecinos" (informante clave 6- organización profesional).

"Depende. Mayoritariamente encuentran desatención, displicencia. Pero también han aparecido casos en que los grupos se han organizado muy fuertemente, logrado ejercer presión, visibilidad mediática. Han implementado estrategias exitosas y eso ha hecho que la política tenga interés en escucharlos y dar una respuesta" (informante clave 8-organización vecinal).

Con tales frases, queda indicado que el arbitrio temprano de la Legislatura desactiva los posibles conflictos entre coaliciones, otorgándoles lo que solicitan.

En cuanto al conflicto, la visión más académica entrevistada, dice que "Todos pujan y todos ceden. Tensan relaciones de poder para imponerles sus condiciones y otros las acatan o se quedan afuera" (informante clave 1- académico). Sin embargo, los actores más involucrados en la gestión tienen otra visión del conflicto cuando se les pregunta que están dispuestos a ceder. Veámoslas:

"Nadie está dispuesto a ceder nada. Y terminan siendo muy funcionales el uno con el otro. Los sectores ciudadanos porque el otro es un enemigo rapaz; y del otro lado, o maximiza los m2 construibles o igual se capitaliza. La lógica está planteada para que ninguno tenga ningún interés en ceder, porque no es una lógica de suma, sino de bloqueo" (informante clave 3- político).

"No se me ocurre que están dispuestos a ceder, pero ante la negociación del cien por cien hay porcentajes a conseguir en esa lucha; y todo el mundo se juega el todo por el todo. Nadie va a ceder nada" (informante clave 4- político).

"Lamentablemente, creo que está cada uno plantado en su postura, creo que la realidad va a ganarle a uno o a otro, pero por la realidad no más" (informante clave 6-Organización profesional).

"Nada" (informante clave 7- organización preservacionista).

Como puede verse, no hay en el escenario entre coaliciones una vocación al diálogo y a la negociación, donde cediendo una parte se obtenga un pedazo de la norma en disputa. Es un escenario de matar o morir, ganar o perder.

De hecho, uno de los entrevistados visualiza una necesidad en ambas coaliciones de demonizar a la otra y no negociar, como si el conflicto así planteado le es funcional a las dos coaliciones (informante clave 3- político).

Las normas sancionadas dan como ganador del conflicto a la Coalición Vecinalista, aunque el Código de Planeamiento Urbano beneficia a la coalición adversa. La recopilación mediática da como ganador a la Coalición de la Construcción, pero no resulta muy fiable. Entonces. ¿Qué dicen los entrevistados sobre quien resulta ganador en el conflicto por las leyes urbanas⁸¹?

"Los intendentes le tienen más miedo a un barrio enardecido que a un empresario haciendo lobby para destituirlo. Igual hay un circuito de intercambio con los empresarios distinto de las asambleas barriales" (infórmate clave 1 – académico).

"Gana el grupo desarrollista, pero no francamente, porque o hubo recesión u otros negocios más interesantes" (informante clave 2 -académico).

"En general pierde el Consejo Profesional pierde, porque los vecinos van dispuestos a escrachar a los legisladores. Los Consejos Profesionales no van a escrachar a nadie porque como institución no podés ir a eso" (informante clave 5- colegio profesional).

"Hoy por hoy parecieran los vecinos, pero no lo sé. Porque la realidad es que te enteras de planeamiento por los diarios. Vos abrís el diario "Uyyy ya se vendió, y antes había entrado y salido" (informante clave 6 -organización profesional).

"Hay un ganador en el sentido que el estado de situación actual no es deseable. Los que impulsan el desarrollo de la ciudad han dejado de ganar en situaciones muy excepcionales o por razones macroeconómicas, ajenas a la discusión urbanística. Creo que les va muy bien. Aunque hay pequeñas batallas que han perdido. En la foto grande nos van ganando en el modelo de ciudad que queremos" (informante clave 8 – organización vecinal).

-

Varios de los entrevistados dieron respuestas elusivas a esta pregunta.

La comparativa de todas estas afirmaciones, expresa que ninguno de los participantes del conflicto se asume como ganador y los académicos establecen que <u>no hay un ganador continuo</u>, sino una situación general, cotidiana de ganancia para la Coalición de la Construcción y que cuando aparece el conflicto con la Coalición Vecinalista, se modifica el vector cotidiano.

También resulta ilustrativa la pregunta de si existe negociación directa entre las coaliciones adversarias. Las respuestas mayoritarias establecen la falta de negociación directa, con expresiones memorables:

"Que tuvieran negociaciones entre ellos sería el resultado de una cultura urbana. Sería lo lógico. En realidad, tiende a primar un elemento ideológico que nubla las posibilidades de negociación" (informante clave 1 -académico).

"El Estado plantea los escenarios de audiencia pública para que se crucen, pero son inocuas" (informante clave 2 -académico).

"No. No hubo acercamiento. Tampoco me parece muy necesario porque en la lógica de funcionamiento va de suyo⁸². No es muy racional" (informante clave 3- político).

"No conozco casos de negociación directa...No imagino un ecologista negociando con un desarrollador" (informante clave 4 -político).

"No. Para nada. Por ejemplo, hemos tratado de llegar a un acuerdo con Basta de Demoler y es imposible, porque los arquitectos son como la peste... No tiene mucha lógica". (informante clave 5 -colegio profesional).

"Si, pero poco, creo. Me parece que hay más espacio de disputa en donde nos encontramos, que pueden ser civilizados, pero no hay mucho dialogo" (informante clave 8- organización vecinal).

Como vemos, quienes han contestado sin eufemismos expresan la casi inexistencia de ámbitos de encuentros y la falta de logros en las casi nulas situaciones de encuentros, por lo que

-

Se refiere a que la falta de negociación es beneficiosa a la propia coalición.

se puede afirmar que no hay negociaciones directas y hasta posiblemente falta de interés en ese tipo de negociaciones.

Resumiendo, el desarrollo del punto presente podemos afirmar que:

- 1.- La amplia mayoría de las leyes urbanas sancionadas en el período se corresponde con el núcleo duro de la Coalición Vecinalista, pero el Código de Planeamiento Urbano consagraba de antemano a la Coalición de la Construcción como beneficiario.
- 2.- El reflejo mediático difiere de dar reflejo de esta situación.
- 3.- La Legislatura canaliza el conflicto resolviéndolo generando una ley para cada petición de alguna de las coaliciones.
- 4.- Las coaliciones adversarias no están dispuestas a ceder, ni a negociar.

A continuación, se reflexionará sobre la inserción de las conclusiones empíricas en relación al marco teórico.

7.1.- Consideraciones sobre la normativa y conflictividad urbana

En este capítulo vamos a visualizar las conclusiones del análisis de los datos empíricos recuperando el Marco Teórico desde la teoría de las coaliciones políticas (punto 5.2) y la caracterización de las coaliciones urbanas (puntos 6.1 y 6.2).

Así cabe recordar que las coaliciones tienen a) un núcleo duro innegociable, b) un núcleo de políticas públicas poco probable de cambiar, salvo por factores externos y c) aspectos secundarios fácilmente negociable.

Esto mismo expresado en las Coaliciones Urbanas bajo estudio se podía expresar en el siguiente cuadro, teniéndose en cuenta que las empresas constructoras y las organizaciones profesionales terminan en una conjunción de interés por distintos métodos, por lo que ambas se agrupan en una misma coalición en la última columna:

ACTOR	FUENTE DE PODER - RECURSOS	NUCLEO DURO	NUCLEO DE POLITICAS PUBLICAS	ASPECTOS SECUNDAR IOS	Signo	Coalición
AGRUP ACIONE S VECINA LES	 Llegada a medios u Opinión Publica Movilización Información Técnica 	Ciudad Baja, Verde y Patrimonial	 Limitación de alturas Protección Patrimonial Plazas Pulmón de Manzana 	Perímetros	B + V (Bajo y Verde)	Vecinalista
EMPRE SA CONST RUCTO RAS	- Lobby (autoridad formal) - Financiero - Información Técnica	Maximizar el valor del m2	Mayor altura y pisada Usos intensivos	Obras extras	\$/M2	de la Construcción
ONGs. PROFES I-ONAL /ACADÉ MICA	 Prestigio, Llegada a medios, Opinión Publica Lobby (autoridad formal) Información Técnica 	 Maximizar el m2 Mantener e incrementar prestigio Sostenimie nto financiero 	Mayor constructividad con habitabilidad	Difusión, concursos de proyectos, talleres y congresos	Libro/ M2	de la Construcción

Los resultados obtenidos, marcan la excesiva dificultad para dialogar y negociar entre las coaliciones urbanas, como marca distintiva.

Si bien cotidianamente la Coalición de la Construcción gana por las facultades constructorias del Código de Planeamiento Urbano y por las leyes que obtiene sin escándalo, cuando la Coalición Vecinalista aparece en escena, se lleva consigo el favor de la Legislatura.

Pero si se observa en detalle el cuadro, se notará que hay poco margen para una negociación, de la cual ambas coaliciones tienen poco interés. Los aspectos secundarios son pocos, de márgenes estrechos y casi todos los elementos por los que pujarían integran el núcleo de sus políticas públicas, que difícilmente negocien.

En verdad, los núcleos duros de las Coaliciones Urbanas lucen como contrapuestos, pero podrían darse negociaciones en sus núcleos de políticas públicas con relación a las alturas, pisadas, elementos patrimoniales a proteger, incremento de obras; pero del estudio realizado en esta tesis, no se verifica la disposición a negociar.

Esto podría orientar a los actores públicos para que fomenten la ampliación de los espacios secundarios negociables, lo que podría servir como un espacio inicial de negociación, pero que más temprano que tarde, se topara con los intereses contradictorios de las políticas públicas de cada coalición.

Como se vio en el marco teórico, los caminos para orientar la negociación y solucionar los conflictos eran nueve formulas taxativas (SABATIER & WEIBER, 2010:211), a saber:

- ✓ El incentivo del empate forzado. Implica una coincidencia entre coaliciones de admitir que el *statu quo* no puede continuar así y tampoco pueden imponerse a la otra coalición.
- ✓ **Composición.** Indica que la representación en la mesa de negociación tiene que ser completa (incluso los "difíciles"), proporcional y aceptada por las partes.
- ✓ **Liderazgo.** O sea que el conductor de las conversaciones tiene que ser una persona aceptada en su reputación profesional, como en su supuesta neutralidad.
- ✓ **Reglas para la decisión del consenso.** Se entiende como la definición de cuál será el procedimiento de toma de decisiones conjunta.
- ✓ Que el financiamiento no provenga de una sola de las coaliciones.
- ✓ Duración y compromiso que llevará la tarea de negociación, más teniendo en cuenta las complejidades técnicas.
- ✓ La importancia de los temas empíricos. Las coaliciones toman posiciones en medio de cuestiones de alta complejidad, y las bases empíricas de sus investigaciones tienen una correlación directa con mejorar o empeorar sus posiciones.
- ✓ La importancia de construir confianza. Las negociaciones se inician tras un conflicto que generó sospechas y resentimientos, por lo cual la generación de la confianza que se realice con los puntos anteriormente indicados resulta ser clave.
- ✓ **Escenarios alternativos**. La formulación de pautas para nuevos acuerdos implica la generación de escenarios alternativos donde se visualicen como impactan los diferentes grados de intereses de cada coalición.

Al inicio del trabajo nos preguntábamos si se aplicaban estos procedimientos de negociación (punto 5.2), quedando en claro tras la investigación realizada que ninguna de las Coaliciones Urbanas llega al entendimiento de que se encuentran en un **empate forzado**, pues una sigue siendo la ganadora cotidiana y otra se conforma con solo arruinarle proyectos puntuales. Sin dicho entendimiento que es el inicio para sentarse en una mesa de negociación, difícilmente hay un cambio en el *statu quo* conflictivo del período y se puedan aplicar las nueve formulas taxativas citadas en el párrafo anterior.

En las entrevistas queda demostrada la denostación o la negación a la coalición adversa:

"Por ejemplo, hemos tratado de llegar a un acuerdo con Basta de Demoler y es imposible, porque los arquitectos son como la peste. Es que es muy loco porque en el conflicto de Caballito en la Legislatura, donde los desarrolladores les decían a los vecinos "Pero si los que nos compran son los hijos de ustedes" e igual seguían protestando. No tiene mucha lógica" (informante clave 5- organización profesional).

"No todos están de acuerdo con nuestra ciudad ideal. Porque son asincrónicos los desarrollos" (informante clave 7- organización vecinal).

"hay grupos a los que se les ha inoculado un odio tendencioso hacia la matrícula" (Informante clave 9 -organización inmobiliaria).

"Las entidades vecinales que vos decís, no sé si tienen alguna presencia en las políticas de la Ciudad" (informante clave 10 -organización de constructores).

Desde ya, las otras condiciones que enumera Sabatier para lograr la solución al conflicto entre coaliciones resultan impensables de aplicar.

En el período estudiado, las coaliciones urbanas actúan evitándose hasta que se da el conflicto y la Legislatura lo resuelve. Es como si estuvieran acostumbradas a moverse en un statu quo que expresa la frase "Los que impulsan el desarrollo de la ciudad han dejado de ganar en situaciones muy excepcionales o por razones macroeconómicas, ajenas a la discusión urbanística. Creo que les va muy bien. Aunque hay pequeñas batallas que han perdido. En la foto grande nos van ganando en el modelo de ciudad que queremos" (informante clave 8-organización vecinal).

Como vemos, no se busca un escenario de disputa permanente, sino que hay un victorioso cotidiano, hasta que pierde una situación puntual.

En el período analizado, se trató de leyes puntuales en las cuales la Coalición de la Construcción o la Coalición Vecinalista buscan obtener un beneficio y concluye con el corrimiento de una de las coaliciones. Pero surge la pregunta de cómo será este proceso del conflicto en un escenario que cambie la totalidad de las reglas urbanas como es el proyecto de cambiar el Código de Planeamiento Urbano por un nuevo Código Urbanístico, según las indicaciones del Plan Urbano Ambiental (Ley Nº 2930, art. 24 inc. a). Proyecto que no se encuentra incluido en el período en estudio, pero que sucede en la actualidad.

7.2.- Relaciones entre las Coaliciones Urbanas y el gobierno

Ahora bien, devenida la conflictividad por la norma urbana en una falta de interés de negociar de las Coaliciones Urbanas entre sí. ¿Cuál es su visión respecto del gobierno?

Surge con claridad el rol de la Legislatura, corriéndose del escenario conflictivo que le plantea la Coalición Vecinalista, y dando aprobaciones a la Coalición de la Construcción si no

hay conflicto, pero el rol de los diferentes Poderes Ejecutivos que se sucedan es visualizado por las coaliciones como un objeto del cual obtener aprobaciones ejecutivas o presiones legislativas favorables. No reconocen un rol de árbitro social en los gobernantes; simplemente porque sin negociación posible, no hay un rol de árbitro que ejercer.

Ahora bien, las coaliciones no reconocen la necesidad de negociar entre ellas seriamente, de modo tal que pueda afectarse algunos de sus núcleos de políticas públicas, y con ello desdibujan el rol de articulador social de los gobiernos; pero cabe preguntarse como actuarán cuando todas las reglas de la construcción entren en debate al actualizarse el Código de Planificación y el de Edificación, según imperativo impuesto en el Plan Urbano Ambiental. Surge la pregunta de cómo se encarará un proceso de cambio de las reglas si las coaliciones no quieren perder nada, quieren ganar todo, no negocian y el gobierno figura desdibujado en el conflicto.

8. **Conclusiones**

Iniciamos este trabajo preguntándonos por cómo era el comportamiento normativo de las Coaliciones Urbanas y como se expresaban sus intereses en las leyes urbanas de la Ciudad de Buenos Aires. A poco de avanzar resultó notoria la diferencia entre las cantidades de leyes urbanas obtenidas por la Coalición Vecinalista (87%) y por la Coalición de la Construcción; pero a su vez, la obtención de notas periodísticas invertía la relación de mayoría de registros favorables (57%).

La diferencia de los números absolutos en las leyes aprobadas sin conflicto (307 sobre 326), también marcó un hallazgo que consiste en la obtención mayoritaria de beneficios al Núcleo Duro de la coalición sin conflicto alguno. Tal situación se complementa, además, con las pautas a favor de la construcción del Código de Planeamiento Urbano vigente que permite la obtención de permisos cotidianos.

Se revela que las coaliciones tienen sus mecanismos de obtención de beneficios sin conflictuar con la coalición opositora, desdibujándose así, la imagen de lucha antagónica y permanente entre ellas. Este aserto deja también desdibujado el rol del Gobierno, pues no tiene posibilidades de arbitrar socialmente. Recordemos que varios entrevistados hicieron referencia a lo irracional/emocional del conflicto y a la denostación de la coalición opositora.

Ello resulta confirmado por otro aserto. Las coaliciones no negocian entre ellas, ni aun habiéndose mediatizado el conflicto. En tal sentido, la denostación de la coalición opositora resulta funcional a la justificación de no negociar y jugarse por obtener el beneficio a su propio Núcleo Duro o nada. Los márgenes para el acuerdo entre coaliciones, que Sabatier denomina Núcleo de Políticas Públicas o como Aspectos Secundarios, no entran en la consideración de las coaliciones. Éstas parecerían tener conformidad con un *statu quo* en el cual, las reglas de aprobación cotidiana benefician a la Coalición de la Construcción (por los beneficios que le otorga el CPU) y la irrupción de la Coalición Vecinalista sobre la Legislatura, que genera la disrupción casuística.

Hemos visto que las Coaliciones Defensoras de Sabatier que las normativas se encuentran dentro del Núcleo de Políticas Públicas, de negociación difícil motivada por conflictos externos, como bien puede ser la conflictividad con otra coalición. También la

normativa puede integrar los Aspectos Secundarios de la coalición, que son de fácil negociación; podríamos decir que son la "moneda de cambio" pensada para ser negociada.

Pero las Colaciones Urbanas de la Ciudad de Buenos Aires, no han desarrollado esta capacidad negocial. Primero tratan de obtener el beneficio del Estado sin conflictuar, más cuando el conflicto se desata, las posiciones son innegociables.

Podríamos afirmar que las Coaliciones Urbanas estudiadas, parecieran no haber identificado su Núcleo de Políticas Públicas, ni los Aspectos Secundarios a negociar.

Este escenario así planteado, hace que ambas coaliciones en cada conflicto (y en cada no conflicto) se jueguen el todo por el todo. U obtienen todo, u obtienen nada. Y este escenario no les preocupa. No se observa en sus actores entrevistados una necesidad de cambio, de generar mesas de negociación, encuentros, mejoría de relaciones, analizar qué y cuanto pueden ceder o poner en juego Núcleos de Políticas Públicas o Aspectos Secundarios. Nada de ello existe. Es el hallazgo de un **escenario binario irreductible**. Ganan o pierden situación a situación, pero se observa un desinterés por salir de esta situación.

La Teoría de las Coaliciones Defensoras de Sabatier, plantea nueve fórmulas taxativas para la negociación entre las coaliciones⁸³, donde el primer paso es reconocer que se encuentran en un **empate forzado**, en el cual ninguna coalición ganará o tendrá preeminencia sobre la otra. Este primer paso es necesario para empezar a desarrollar una negociación sobre sus Aspectos Secundarios y Núcleos de Políticas Públicas⁸⁴, pero ninguna de estas posibilidades se verifica ni en los textos de las leyes⁸⁵, ni en las noticias, ni en las entrevistas realizadas.

Con el derrotero del presente trabajo investigativo, se ha visto que la expresión legislativa de los intereses de las coaliciones urbanas, son siempre la obtención de beneficios para su Núcleo Duro. Las leyes urbanas no contienen en su gramática un texto que reparta beneficios para ambas, sino solo para una. Tanto así que no hizo falta generar una clasificación mixta⁸⁶ de las normas, que revele la existencia de una negociación previa. Y quedó demostrado que ello es así, en atención al escenario por momentos conflictivo, pero continuamente de

Ver punto 4.2 *in fine*.

Cuyos elementos negociables identificamos en el punto 7.1, 6° párrafo.

Ver punto 6.3. *in fine*.

Ver Punto 6.3. *in fine*.

obtención de beneficios unilaterales respecto de la capacidad regulatoria estatal sobre los inmuebles.

Así se observa que los intereses de las Coaliciones Urbanas se expresan diferenciadamente en las leyes urbanas, tanto en cuanto a su cantidad, como en obtener las leyes que les interesa eludiendo el conflicto con la coalición adversa.

En definitiva, el presente estudio aporta y apuesta al conocimiento como fuente del cambio organizacional, de modo tal, de poder ofrecer a las Coaliciones Urbanas la posibilidad de que inicien un camino que conlleve un diálogo con negociaciones efectivas, donde puedan acordarse algunos beneficios a cambio de resignar otros.

Pero además aporta previsibilidad a los funcionarios que gestionen la política pública urbana de la Ciudad de Buenos Aires, sabiendo que se encuentran en un escenario binario irreductible. Este conocimiento producido, resulta de utilidad para colaborar en el diagnóstico y estrategia de solución de los agentes públicos que trabajan las normas urbanas.

Así se generó un conocimiento apto para la previsión de las propuestas normativas que se ofrecen desde los agentes públicos y se podrán generar criterios para evaluar la eficacia de las propuestas normativas según los beneficios y/o perjuicios que las normas provoquen en las coaliciones y en la Ciudad de Buenos Aires.

Esta investigación aporta el conocimiento generado sobre el comportamiento de las Coaliciones Urbanas, que resulta necesario y de interés al momento de diagnosticar y orientar una política pública. Los supuestos de fácil acuerdo entre las Coaliciones Urbanas queda demostrado que no resultan ciertos; y que para buscar un escenario de negociación entre dichas coaliciones, es necesario una política pública específica, en la que el Estado recupere su rol de articulador social y vaya delineando con las coaliciones sus Núcleos de Políticas Públicas y sus Aspectos Secundarios, de modo tal, que se permitan el diálogo y la negociación, para poder tener un escenario más favorable a la actuación estatal y al bien de los habitantes, que el actual escenario binario irreductible.

8.1.- Prognosis

Este escenario binario irreductible, puesto en evidencia en la presente investigación, no da unas perspectivas rápidamente optimistas a futuro. Todo proyecto de ley obtendrá un beneficio para una coalición, o generará la excepción legislativa necesaria para diluir el conflicto.

El período en estudio termina el 31-12-20015. A esta fecha tenemos una ley superior marco, el Plan Urbano Ambiental que indica que el Código de Planeamiento Urbano será sustituido por un nuevo Código Urbanístico⁸⁷ que cambiará todas las reglas constructivas.

Dicho Plan indica que la nueva regulación constructiva tendrá en cuenta los aspectos ambientales, morfológicos y funcionales en relación con la totalidad de la ciudad, respetando las particularidades barriales.

Deja en claro, que el interés común de la ciudad tiene un mayor peso que las características particulares del predio. Esta afirmación pone en crisis la técnica regulatoria por el indicador cuantitativo FOT⁸⁸, que se usa actualmente en la mayoría de las zonas urbanas. Este indicador de constructividad consiste en multiplicar un coeficiente por la superficie de cada predio. La consecuencia es que la superficie individual de cada predio termina determinando el derecho de edificabilidad. La técnica de regular por FOT, no solo se pone en crisis el criterio de equidad, sino que además se genera el efecto de edificaciones escalonadas en una misma manzana, perdiéndose la uniformidad morfológica. Y recordemos que el propio PUA impone que el nuevo Código Urbanístico sea predominantemente morfológico.

En cambio, en Plan Urbano Ambiental al decir: "se otorgará especial importancia a los criterios morfológicos", o "la normativa morfológica deberá reconocer las características diferenciales de cada zona urbana..." o cuando expresa: "con respecto al espacio público se debe considerar el conjunto de disposiciones referentes a la morfología, los componentes y las actividades de uso de los espacio de superficie y aéreos que los componen"⁸⁹; cambia la lógica regulatoria para que la edificabilidad no se determine desde una característica propia del predio, sino desde las necesidades del espacio público en relación con la escala urbana en que el predio se encuentre.

Nos referimos al Plan Urbano Ambiental (Ley N°2930, art. 24 inc. A).

Explicado en el punto 5.4.

Art. 24 inc. a, Ley N°2.930.

El Plan Urbano Ambiental, también dice que "se otorgará especial relevancia a los criterios de ... admisión de usos", lo cual resulta consistente con la mixtura de usos del principio Ciudad Diversa⁹⁰. Esto cambia el criterio regulatorio, pues ya no será la prohibición de uso, sino la admisibilidad. El actual Código de Planeamiento Urbano regula los usos por un Cuadro de Usos de más de 70 páginas y con una triple subclasificación, que se tomó del Clasificador de Actividades Económicas del Indec, que se usa para censar actividades económicas. El PUA pide cambiar la lógica regulatoria por un instrumento que genere mayor admisión y posibilidades de mixturas de usos.

O sea que el cambio de código ordenado por la ley superior y marco hace que se deban cambian los ejes de los puntos clave de la regulación territorial: las constructividades y los usos. Y consecuentemente, surge la pregunta de cómo se comportarán las Coaliciones Urbanas que no han mostrado en el período histórico inmediato anterior una voluntad de negociar. Ante la posibilidad de cambio de todas las reglas urbanas, inevitablemente ambas coaliciones deberán conflictuar, pero no tienen una tradición negocial, sino que conviven en un escenario binario irreductible. Por lo cual, el conflicto sin negociación posible asoma como la opción más probable.

Este el debate que se encuentra actualmente inmersa la Ciudad de Buenos Aires, y una versión del nuevo código ya cuenta con la 1° lectura a la fecha de escritura de esta Tesis.

Cabe preguntarse cuales son los escenarios que se habrán generado en la elaboración y debate de la nueva normativa, pues tener que cambiarse todas las reglas constructivas, y teniendo las Coaliciones Urbanas una tradición de manejarse en un escenario binario irreductible, no es una buena perspectiva de política pública.

Pero no obstante ello, se abre un espacio para la política pública urbana de la Ciudad de Buenos Aires, de acercamiento e inducción a las Coaliciones Urbanas para que comiencen a identificar y proponer sus Núcleos de Políticas Públicas y sus Aspectos Secundarios, de modo tal de poder generar escenarios de diálogo y acuerdo que superen la hasta ahora única posibilidad de escenario binario irreductible que conlleva, como hemos demostrado, al conflicto continuo con ganadores alternativos y diferenciados.

_

⁹⁰ Art. 4° Ley N°2.930.

Así se observa que resulta necesario el fortalecimiento de las políticas públicas que en la Ciudad existen para lograr consensos urbanos como son el Consejo del Plan Estratégico⁹¹ o los Foros del Consejo del Plan Urbano Ambiental⁹². Ambos organismos son un ámbito de encuentro de muchos actores sociales de la Ciudad, que podrían potenciarse como espacios de concientización, negociación y acuerdo entre la Coaliciones Urbanas y aquí radica la posibilidad de un escenario prospectivo positivo con la actuación eficaz y orientada por una política pública de dichos organismos.

Más estos organismos deben ser nutridos con los actores relevados que son renuentes a participar en ellos, sea porque los consideran de poca relevancia o porque se escapan de la posibilidad de enfrentar un diálogo y una negociación, a la que en el presente trabajo se evidencia que son renuentes y que no se condice con su estrategia.

No obstante, se considera que la política pública urbana debe utilizar estos espacios institucionales ya existentes para lograr acuerdo entre las Coaliciones Urbanas o poner sus renuencias en evidencia, con la consecuente deslegitimación social.

⁹¹ Creado por Ley N° 310.

⁹² Creado por Ley N° 71.

9.- Bibliografía utilizada

- AZUELA, Antonio (2014). Jueces y Conflictos Urbanos en América Latina. Ed.
 Procudaruría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de México. D.F. Ciudad de México.
- AZUELA, Antonio; SAAVEDRA, Camilo y HERRERA, Carlos (2016). Tumulto de Sentencias. Compilado en Azuela, A. La Ciudad y sus Reglas. Ed. Procudaruría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de México. D.F. Ciudad de México.
- BAREMBOIN, Cintia (2013). Mercado Inmobiliarios. Normativa e Impacto Territorial.
 Rosario y su Periferia. Ed. U.N.Rosario. Rosario.
- BERCAITZ, Miguel (1972). Problemas Jurídicos del Urbanismo. Ed. Abeledo Perrot.
 Buenos Aires.
- BIGLIERI, Alberto (2010). Estudios de Derecho Municipal. Ed. Jurídicas. Buenos Aires.
- BORJA, Jordi (2011). Derecho a la Ciudad y Democracia real. Rev. Café de las Ciudades Nº 107, Bs. As.
- o BUSTAMANTE, Jorge (1993). Desregulación. Ed. Abeledo Perrot, Bs. As.
- CAO, Horacio, ESTEVEZ, Alejandro, BLUTMAN, Gustavo & ITURBURU, Mónica
 (2007). Introducción a la Administración Pública Argentina. Ed. Biblos. Bs.As.
- CASSAGNE, Juan (1998). Derecho Administrativo (Homenaje al Dr. Marienhoff),
 punto III Limitaciones del Urbanismo. Revista Jurídica Lexis Nº 1701/005229. Bs As.
- COSACOV, Natalia (2009). Dinámica Del Capital Y Movilización De Vecinos.
 Aproximaciones A Un Análisis Microespacial De Un Conflicto Urbano En Un Barrio
 De La Ciudad De Buenos Aires. Revista Intersticios Nº 3. Bs.As.
- CASSAGNE, Juan Carlos (1982). Principios de la Legislación Urbanístico. Rev. La Ley, Tomo 1982-B, Bs As.
- COURTIS, Cristian. Detrás de la Ley (2009). Compilado en Courtis, Christian. Desde
 Otra Mirada. Ed. Eudeba. Buenos Aires.
- CRAVINO, Ma. Cristina (2014). Conflicto Social y Justicia. El caso del Parque Indoamericano. Compilado en Azuela, Antonio. Jueces y Conflictos Urbanos en América Latina. Ed. Procudaruría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de México D.F. Ciudad de México.

- CPAU. Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (2013). Autores: Charriere, Margarita; Petrelli, Hernan et alter. Las Nuevas Normas Urbanas en la Ciudad autónoma de Buenos Aires. Ed. Propia. Bs.As.
- o DAVIS, Klinsgley (1984). La Sociedad Humana. Ed. Eudeba. 9º impresión. Bs. As.
- DIRECCIÓN GRAL. DE ESTADÍSTICA Y CENSO (2017). Buenos Aires en Números. Año 4 Nº 4. Ed. Propia. Bs. As. Disponible en http://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=67476 Capturada en septiembre 2018.
- ESTEVEZ, Alejandro y ESPER, Susana (2008). El Enfoque de las Coaliciones
 Defensoras en Políticas Públicas. Revista del Instituto de la AFIP, Nº 4. Bs.As.
- ELGUEZABAL, Eleonora (2018). Fronteras Urbanas. Ed. Café de las Ciudades. Bs.As.
- FARIAS, Levy & DIAZ, Maritza (2005). De la Transcripción y otros aspectos Artesanales de la Investigación Cualitativa. International Journal of Qualitative Methods, 4(1), Article 4. Caracas. Disponible en http://www.ualberta.ca/~iiqm/backissues/4_1/ htm/fariasmontero.htm
- FELDMAN, Gustavo (1997). El Pacto de San José de costa Rica. Ed. Rubinzal-Culzoni. Bs. As.
- FLORES, Álvaro y BAYON, Ariel (2017). Limitaciones a la Propiedad Privada en Razón del Interés Público. En Botassi, Carlos. Derecho Administrativo. Colección Libros de Catedra. Ed. Universidad Nacional de La Plata. Ciudad de La Plata.
- GARAY SANTALÓ, Paloma (2004). Las regulaciones urbanísticas y la distribución de las Industrias en la CABA. Tesis de graduación. U.B.A., Bs. As.
- GARCIA PELAYO. Manuel (1991). Las Transformaciones del Estado Contemporáneo.
 Ed Alianza Madrid.
- GELLI, María Angélica (2004). Competencias nacionales, provinciales y municipal en materia de poder de policía. Revista de Administración Pública RAP. Bs As. Junio de 2004.
- GOLDSCHMIDT, Werner (1973). Introducción Filosófica al Derecho. Ed. Deplama. Bs
 As.
- GUBA, Egon & LINCOLN, Yvonna (1989). Fourth generation evaluation, Sage Publications, CA.
- JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS DE LA NACION (2010). Manual de Buenas Prácticas de Gestión de Activos Físicos., Ed. Propia. Bs.As.
- o LEFEVRE, Henry (1983). La Revolución Urbana. Ed. Alianza 4º Edición. Madrid.

- LEVENZON, Fernanda & TEDESCHI, Sebastián (2014). El derecho a la ciudad en las reformas legales de algunos países de América Latina. Compilado en "Direito à Moradia Adequada: o que é, para quem serve, como defender e efetivar", Edesio Fernandes y Betania Alfonsín (organizadores). Ed. Fórum. Belo Horizonte, Brasil.
- LUHMANN, Niklas (1985). El Enfoque Sociológico de la Teoría y Práctica del Derecho. Bielfield. Disponible en https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5612891
- MARCHIARO, José (2015). ¿El Artículo 1.970 DEL C.C. y C. Contempla la Función Social de la Propiedad? Compilado en Hutchinson, T. y Rosatti, H. Revista de Derecho Público Nº 2. Ed. Rubinzal-Culzoni. Santa Fe.
- o MATUS, Carlos (2007). Teoría del Juego Social. Ed. U.N.La. Lanús.
- MERLINSKY, Gabriela (2013). Política, Derechos y Justicia Social. El conflicto del Riachuelo. Ed. Fondo de Cultura Económica. Bs. As.
- MUSSET, Alain (2010). Ciudad, Sociedad, Justicia: un enfoque espacial y cultural.
 Ed.U.N.MdP. Mar del Plata.
- o OSZLAK, Oscar (1991). Merecer la Ciudad. Ed. Humanitas. Buenos Aires.
- OSZLAK, Oscar (2014). Políticas Públicas y Capacidades Estatales. Revista Forjando.
 Ed. Banco Provincia de Buenos Aires. Año 3 Nº5 enero 2014.
- o PIERCE, Charles (1974). La Ciencia de la Semiótica. Ed. Nueva Visión, Bs. As.
- PELUFFO, Martha & CATALAN CONTRERAS, Edith (2002). Introducción a la Gestión del Conocimiento y su aplicación al Sector Público. Ed. CEPAL/ILPES, Santiago de Chile. Disponible en http://e-derecho.cl/downloads/manual22.pdf
- PETRELLI, Hernan (2017). Introduciéndonos en el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires. Compilado en Scheibler G. Cuestiones de Derecho Urbano. Ed. ADA. Bs. As.
- PETRELLI, Hernan et alter (2015). Fundamentos de las Capacidades Estatales de Intervención Territorial. Compilado en IPAP, Líneas de Investigación 1º semestre 2015, Ed. IPAP, La Plata.
- PETRELLI, Hernan (2015). "La Supremacía Compleja" en Revista Café de las Ciudades, Nº 153. Bs. As.
- PETRELLI, Hernan et alter (2014). Las Capacidades Estatales de Intervención Territorial. Compilado en Líneas de Investigación del Instituto Provincial de Administración Pública (IPAP). Ed. IPAP. La Plata.

- PITA FERNÁNDEZ, S., PÉRTEGAS DÍAZ, S. (2006). Investigación cuantitativa y cualitativa. Compilado en Vasilachis de Gialdino, I. Estrategias de investigación cualitativa. Ciudad de México. Disponible en http://www.ecominga.uqam.ca/PDF/BIBLIOGRAPHIE/GUIDE_LECTURE_2/4/2.Pit
 a Fernandez y Pertegas Diaz.pdf
- PULVIRENTI, Orlando (2017). El Difícil Entramado de la Realidad en los Fallos sobre Urbanismo. Compilado en Scheibler G. Cuestiones de Derecho Urbano. Ed. ADA. Bs. As.
- RAWLS, John (2014). Teoría de la Justicia. Ed. Fondo de Cultura Económica (1971).
 Décima Reimpresión. Ciudad de México.
- o RECA, Ricardo (2002). Derecho Urbanístico. Tomo I. Ed. La Ley. Bs.As.
- o RONDINA, Homero (2000). Derecho Urbano. Ed. Valetta. Bs.As.
- ROSATTI, Horacio (2012). Tratado de Derecho Municipal. Tomo I. Ed. Rubinzal-Culzoni. Santa Fe.
- SABATIER, Paul (2010). Teorías del Proceso de las Políticas Públicas. Ed. Jefatura de Gabinete de Ministros de la Nación. Buenos Aires.
- SABATIER, Paul y WEIBER, Christopher (2010). El Marco de las Coaliciones
 Promotoras. Compilado en SABATIER, Paul. Teorías del Proceso de las Políticas
 Públicas. Ed. Jefatura de Gabinete de Ministros de la Nación. Bs.As.
- SABSAY, Daniel (2010). La Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires, compilado en Consejo del Plan Estratégico. Autonomía para Buenos Aires. Ed. Del Pilar, Bs. As.
- SAGUES, Pedro (1999). Elementos de Derecho Constitucional. Ed. Astrea. Bs. As, 3° edición. Tomo II.
- SANDOVAL CASIMILLAS, Carlos (2002). Investigación Cualitativa. Ed. ICFES, Bogotá.
- o SASSEN, Saskia. Territorio, Autoridad y Derechos. Ed. Katz. Buenos Aires, 2010.
- o SCAPAROTEL, Gustavo (2011). El Derecho Urbanístico y los Principios del Derecho Administrativo. En Revista Derecho Administrativo, Nº 75. Ed. Abeledo Perrot. Bs.As.
- SCOTTI, Edgardo (1983). Derecho y Planeamiento Urbano. Ed. Universidad. Bs. As.
- SOLIGO SCHULER. Nicolás (2013). Derecho a Sobreedificar. Ed. Ad-Hoc. Bs.As.
- o STAKE, Robert (1999). Investigación con Estudio de Casos. Ed. Morata, Madrid.
- TALLER, Adriana y ANTIK, Mariana (2011). Curso de Derecho Urbanístico. Ed. Rubinzal-Culzoni. Bs.As.

- YIN, Robert (2009). Investigación sobre Estudio de Casos, diseño y métodos. Sage
 Publications. Londres.
- ZUCCHERINO, Ricardo (1992). Tratado de Derecho Federal, Estadual y Municipal.
 Tomo III. Ed. Depalma. Bs.As.

10.- Anexo Entrevistas

Se realizaron conforme a los criterios indicados en el punto 3.10. Las transcripciones están en letra cursiva.

10.1.- Entrevista a informante clave 1.- Académico

Perfil: Académico de reconocida trayectoria. Jefe de Cátedra en la UBA. Con experiencia en la Alta Función Pública y en consultorías en una trayectoria superior a los 30 años.

- 1. ¿Cuál sería para Ud. la ciudad ideal?
 - No lo pienso así. Hay que trabajar con lo real.
- 2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?
 - a) Vinculados a una actividad productiva con renta extraordinaria. Ven a los inmuebles como bienes de cambio. Puede ser el propietario, el inmobiliario y/o el constructor.
 - b) Otros vinculados con actividades de bien de uso de los inmuebles, p.e. los vecinos.
 - c) Los que ven que existe el conflicto y entienden que la articulación de los intereses contrapuestos ven la posibilidad de cambiar la ciudad. Su oficio es articular los intereses para lograr su posicionamiento. Es un proyecto de poder que propone un proyecto de desarrollo, y a su vez, de convivencia.

Estas tres racionalidades diferenciadas actúan en las personas en conflicto.

En los códigos urbanos, vos ves operar a los actores con estas tres racionalidades.

También hay un 4° actor, técnico que aplica conocimiento. Quien ve y reflexiona el conflicto desde una mirada técnica. Busca que se llegue a resultados convenientes.

- 3. ¿Que espera su coalición/grupo de la ciudad?
- 4. ¿Que están dispuestos a ceder?

Todos pujan y todos ceden. Tensan relaciones de poder para imponerles sus condiciones y otros las acatan o se quedan afuera. En esa puja se conforma una alianza, en la que algunos quedan incluidos en algunos aspectos y otros quedan fuera.

Este conflicto procesado normalmente, cuando las instituciones funcionan se invisibiliza, y cuando se desbordan se transforman en un problema político, en una crisis de gobernabilidad.

5. ¿El CPU los beneficia o perjudica?

Fue formulado en el modernismo urbano que tiene vinculaciones con la producción fordista y la acumulación del capital. Por eso deja baja la altura de las parcelas

angostas (8.66mts) y premia la conformación de parcelas grandes para grandes proyectos. Quería transformar la ciudad de manzanas en la ciudad de torres que desplaza a los pequeños constructores por las grandes empresas. Es la noción de "la ciudad es para los que puedan pagarla". Premia al bien de cambio al que se le agregan las interpretaciones por Disposición.

Siempre tiene problemas de desajustes, sea con la realidad, sea con la mejora de la rentabilidad o por las gestiones.

- 6. ¿La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?

 Articular esta tensión entre bien de cambio y bien de uso en medio de muchos otros
- 7. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?

temas7.

El temor de los gobernantes hace que la afinidad con los constructores no verifique. Los intendentes le tienen más miedo a un barrio enardecido que a un empresario haciendo lobby para destituirlo. Igual hay un circuito de intercambio con los empresarios distinto de las asambleas barriales.

- 8. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Como son?

 Que tuvieran negociaciones entre ellos sería el resultado de una cultura urbana. Sería lo lógico. En realidad, tiende a primar un elemento ideológico que nubla las posibilidades de negociación.
- 9. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?

 Es como siempre oportunista. Ellos tienen que convertir cualquier acontecimiento en espectáculo. Así construyen una historia compleja en una confrontación de dos con un bueno y un malo. En general el bueno es el buen vecino y el malo es el especulador. En general estimula que el conflicto se salga de los canales institucionales.
- 10. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?

10.2.- Entrevista a informante clave 2.- Académico

Perfil: Académico de reconocida trayectoria. Jefe de Cátedra en la UBA. Con experiencia en la Función Pública y en consultorías en una trayectoria superior a los 30 años.

- ¿Cuál sería para Uds. la ciudad ideal?
 Que sea diversa, según el PUA. Tiene diversas formas de vida. Hay distintos gustos de hábitat para vivir.
- 2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?

Estamos en un capitalismo dependiente con un buen negocio que es la construcción y todos los involucrados en ella quieren expandirla con una tendencia a la densificación, que no se impone totalmente porque hay otras movidas, tendencias que le ponen paños fríos. Y mientras se lo pueda contener hay una Ciudad Diversa. O sea, los que quieren el negocio y los que viven.

- 3. ¿Que espera su coalición/grupo de la ciudad?
- 4. ¿Que están dispuestos a ceder?

En mi experiencia, el 90% de los desarrollos van por trámites normales. También tienen un carril especial.

- 5. ¿El CPU los beneficia o perjudica?
 - No abiertamente para al desarrollo. Juega al equilibrio.
- 6. ¿La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?
- 7. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?

 Gana el grupo desarrollista, pero no francamente, porque o hubo recesión u otros negocios más interesantes.
- 8. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Como son?

 El Estado plantea los escenarios de audiencia pública para que se crucen, pero son inocuas; pues convalidan lo que ya está decidido.
- 9. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?

 En general aparecen las posturas de todos. CPAU y SCA no pueden inclinarse vergonzantemente por el desarrollismo por eso algunos son más equilibrados. Además, no pueden romper con los preservacionistas porque los integran. Por eso tienen una postura de no pelearse con todos. Exponen las dos posturas, pero tampoco las exponen con crudeza. Siempre hay eufemismos que esconden el conflicto. Como si fuéramos todos chico/as buenos pero que pensamos un poco distinto.
- 10. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?

10.3.- Entrevista a informante clave 3. Político

Perfil: Diputado de la Ciudad Autónoma en el período en estudio por un partido de la oposición. Abogado con estudios de posgrado en políticas públicas.

1. ¿Cuál sería para Uds. la ciudad ideal?

No existe la ciudad ideal. La ciudad es una construcción social y por eso imperfecta. En constante cambio y reflejo de la vida urbana que se da esa sociedad. Respecto de la Ciudad de Buenos Aires una utopía sería una ciudad menos agresiva, vivible, que no

recibas agresiones ambientales. La ciudad es una selva y una utopía es que sea una ciudad más humana y sin perder su vitalidad.

2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?

Mi hallazgo como legislador es ver la cantidad de grupos de todo tipo que orbitan y están atentos a la vida política de la Legislatura. Estos grupos activan sobre la agenda de la Legislatura y especialmente en los temas urbanos que son una fuente constante de conflicto. Los temas de las torres, shopping caballito, lo patrimonial, ciudad deportiva boca, venta de terrenos, tiro federal, pero siempre como temas puntuales y no con una visión general.

Los grupos que tienen visibilidad publica están en contra. Los que están a favor no se ven, pasan por los despachos. Son grupos económicos que no dan la cara, pero pujan por las leyes. Su intervención no es menor y en general tiene como socio al gobierno. No van a la audiencia pública a hablar.

3. ¿Qué espera su coalición/grupo de la ciudad?

La discusión no es muy productiva porque hay mucho griterío y posiciones muy extremas y no hay un espacio para un análisis más despojado. Muchas veces el activismo en temas urbanos es un activismo conservador "que todo quede como esta". Y uno puede tener puntos de acuerdo porque la visión que está del otro lado es demasiado mercantilista. Pero es un activismo conservador que se va a activar cuando uno quiere hacer una ciudad más integrada y quiera mezclar pobres con clase media. El "viejo, verde y bajito" tampoco es una idea muy tentadora, y además es una idea perdedora, porque la dinámica de la ciudad no es quedarse. Entonces como encontrás un equilibrio entre la presión de una ciudad por crecer y para crecer tiene que ser atractiva para los negocios (entre ellos el inmobiliario) y a la vez, ser una ciudad justa. Entonces no parece ser que no haciendo nada y conservando todo sea la manera.

4. ¿Que están dispuestos a ceder?

Nadie está dispuesto a ceder nada. Y terminan siendo muy funcionales el uno con el otro. Los sectores ciudadanos porque el otro es un enemigo rapaz; y del otro lado, o maximiza los m2 construibles o igual se capitaliza.

La lógica está planteada para que ninguno tenga ningún interés en ceder, porque no es una lógica de suma, sino de bloqueo.

En el período indicado se vararon muchos grandes proyectos en la Legislatura, y al mismo tiempo, la ciudad siguió creciendo por otro lado. Villa del Parque, Villa Pueyrredón o Villa Urquiza no se discutieron en la Legislatura y se transformaron. Y

nosotros discutimos Santa María. Entonces quien transformó la ciudad. Y esos barrios cambian por los desarrolladores medianos.

5. ¿El CPU los beneficia o perjudica?

Es un ejemplo de lo dinámico que es todo. La Legislatura lo modificó todo lo que quiso. No se puede decir que hay un solo beneficiario del CPU. Ha sido bastante dinámico. Han ganado unos y han ganado otros. El gran perdedor en ese juego es la planificación. Así va a los tumbos y a las correlaciones de fuerzas muy coyunturales.

La cancha no es racional, entonces todo es permitido. Es todo tan griterío que no hay una reflexión. Hay acusación y defensa y la discusión urbana queda sepultada ahí.

- 6. ¿La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?
- 7. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?
- 8. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Como son?

 No. No hubo acercamiento. Tampoco me parece muy necesario porque en la lógica de funcionamiento va de suyo. No es muy racional.
- 9. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?

 Los suplementos de los grandes diarios reflejan, tienen una postura y juegan para alguien. Son dependencia de la secretaría de comunicación de los gobiernos. Y la tv refleja nada, muy marginalmente esta discusión.
- 10. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?

Hay que indagar más en la funcionalidad que cumplen los sectores opositores a los desarrolladores. Porque los acusan de máquina de impedir, pero en esa acusación intuyo que hay algo que les sirve a los desarrolladores en su desarrollo empresario. Tal vez no quieras desarrollar un predio y tal vez, la existencia del otro grupo sea la mejor excusa para mantenerlo bloqueado, hasta encontrar la oportunidad que realmente sea un mucho mejor negocio hacer eso.

10.4.- Informante clave 4. Político

Perfil: Funcionario político a cargo de área de planificación urbana. Arquitecto.

- ¿Cuál sería para Uds. la ciudad ideal?
 Pleno disfrute del espacio público, con importante mixtura social, buen transporte público, económicamente sustentable, diversa que garantice el trabajo.
- 2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?

 Si la gente no está agrupada, o los grupos de interés social no se juntan nada se consigue; entonces las sanciones a la presión de una ley se agigantan. Y eso es la

democracia. La mayoría grita por algo porque termina accediéndose a ese algo en la ley.

Un grupo son los preservacionistas, los ecologistas son otros, los movimientos sociales y el más oculto que es el de los desarrolladores que no necesitan gritar.

- 3. ¿Que espera su coalición/grupo de la ciudad?
- 4. ¿Que están dispuestos a ceder?

No se me ocurre que están dispuestos a ceder, pero ante la negociación del cien por cien hay porcentajes a conseguir en esa lucha; y todo el mundo se juega el todo por el todo. Nadie va a ceder nada.

6. ¿El CPU los beneficia o perjudica?

Tiene los huecos necesarios para poder para beneficiar a los desarrolladores. Responde a una ciudad del siglo pasado y es interpretable.

- 7. ¿La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?
- 8. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?
- 9. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Como son?

No conozco casos de negociación directa. Si se aglutinan distintos grupos por temas.

No imagino un ecologista negociando con un desarrollador.

Es innegable la responsabilidad del Estado de gobernar para todos y dar soluciones.

10. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?

Los medios responden al grupo que los alimenta, a su grupo de pertenencia.

11. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?

A la norma urbana actual le falta sustentabilidad, transporte publico intermodal, caminabilidad, metropolitaneidad, mixtura social y renta urbana.

10.5.- Informante Clave 5. Organización Profesional 1

Perfil: Miembro integrante del Consejo Directivo del Colegio Profesional que tiene manifiesta tener la competencia profesional del urbanismo.

1. ¿Cuál sería para Uds. la ciudad ideal?

Mas compacta, más sustentable que viva más gente y eso ayuda a la economía urbana y a menos congestión.

El Consejo Profesional le preocupan más otras cosas que tienen que ver con el ejercicio profesional como ser los trámites y los expedientes. Eso ocupa más de la mitad del quehacer del Consejo Profesional.

Igual siempre participa y es un interlocutor legítimo en temas de urbanismo.

2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?

En los últimos años el protagonismo de los vecinos ha sido bastante en contra de los arquitectos y sus instituciones profesionales. El slogan "no más torres" (como todo lo que supera 3 pisos) va unido a "no me demuelas nada, no cambies nada, que no venga nadie". Los mitos de los vecinos son: a) la organización mundial de la salud pide 10m3 de verde por persona (que es un invento), b) no me toques el patrimonio y c) no me hagas edificios. Todo es en mi cuadra, en mi barrio. Entonces los arquitectos somos unas personas poco queridas y sus instituciones profesionales también.

Para los vecinos somos el lobby de los grandes estudios, aunque éstos manejan apenas el 5% de las obras de la ciudad. Lo cual es distorsionado. Pero nunca se pudo entablar un diálogo entre el colectivo de los arquitectos y la gente de a pie.

El ideal de ciudad más compacta y para más gente los vecinos no lo quieren.

- 3. ¿Que espera su coalición/grupo de la ciudad?
- 4. ¿Que están dispuestos a ceder?

Hay un conflicto planteado con la Ciudad y un conflicto planteado con la gente. Es que los colegios profesionales están pensados para dialogar los profesionales entre sí.

5. ¿El CPU los beneficia o perjudica?

Los arquitectos al momento de sacar un expediente en el GCBA se mueven independientemente y no corporativamente.

El código vigente tiene una serie de artilugios que es por lo que los vecinos protestan y eso es legal. Puede ser ilegítimo para los vecinos, pero es totalmente legal.

6. ¿La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?

La legislatura igual que el GCBA es más receptiva al reclamo de los vecinos. La legislatura escucha al Consejo Profesional, pero lo que no quiere nunca la Legislatura es despelote. Y los Consejos Profesionales no hacen despelote y los que lo hacen son los vecinos. Entonces siempre ganan los vecinos.

7. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?

En general pierde el Consejo Profesional pierde, porque los vecinos van dispuestos a escrachar a los legisladores. Los Consejos Profesionales no van a escrachar a nadie porque como institución no podés ir a eso.

En ese sentido, tenés un margen de negociación menor, pese a que deberías tener uno mayor porque sos una institución que representa a 9.000 matriculados.

8. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Como son?

No. Para nada. Por ejemplo, hemos tratado de llegar a un acuerdo con Basta de Demoler y es imposible, porque los arquitectos son como la peste.

Es que es muy loco porque en el conflicto de Caballito en la Legislatura, donde los desarrolladores les decían a los vecinos "Pero si los que nos compran son los hijos de ustedes" e igual seguían protestando. No tiene mucha lógica.

9. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?

Esto es bastante hipócrita. Es como bailar un minué y nunca decís todo lo que te dicen los arquitectos.

10. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?

Haría falta que el Consejo Profesional audite los expedientes. El Consejo sigue el trámite, una veeduría ciudadana.

El Consejo puede pensar esas cosas más institucionales. Esas son las cosas que se pueden hacer, pero no mucho más que eso.

No logra sortear el problema del conflicto con los vecinos. Para nada.

10.6.- Informante Clave 6. Organización Profesional 2

Perfil: Arquitecto, miembro del Consejo Directivo y responsable de los temas de planificación urbana en organización profesional que los nuclea desde fines del siglo XIX.

- 1. ¿Cuál sería para Uds. la ciudad ideal?

 Inclusiva, sustentable, equitativa, con innovación entre esos grandes conceptos estaría la ciudad que buscamos.
- 2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?

No. Definitivamente no. Hay intereses muy fuertes que prevalecen unos sobre otros. Por un lado, creo que no sería tan equitativa ni tan inclusiva. Depende con que actor social estés interactuando. El desarrollador va a querer una ciudad densa, edificada, el m2 explotado al máximo, donde le rinda todo lo que construya y venda.

3. ¿Que espera su coalición/grupo de la ciudad?

Con las participaciones que se dan, p.e., tanto en el Plan Estratégico o distintas instancias institucionales se transmite esta ciudad deseada.

4. ¿Que están dispuestos a ceder?

Lamentablemente, creo que está cada uno plantado en su postura, creo que la realidad va a ganarle a uno o a otro, pero por la realidad no más. O sea, la existencia del cambio climático es una realidad. La adaptación que tiene que hacer las ciudades es una necesidad real y entonces, de alguna manera no va a resultar a favor de los

inmobiliarios que lo desconocen directamente, que les parece irrelevante ocuparse de eso.

5. ¿El CPU los beneficia o perjudica?

El código toma mucha de estas cosas. Lo que pasa que es un código desactualizado, con actualizaciones de prepo. Es un código del año 77 que codifica una ciudad dinámica al que se le han ido haciendo actualizaciones puntuales frente a ciertas situaciones que se pisan unas con otras, y termina generándose un código que es como incierto. Entonces las cosas que aparecen nuevas que hay que definirás pasan a un costado porque no se sabe a qué responde o donde lo haces encajar. Amerita la actualización evidentemente.

6. ¿La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?

Hoy por hoy a los vecinos. Les tienen terror a los vecinos. No sé. La legislatura te sorprende. Por un lado, escucha a los vecinos, frena las cosas; y por otro lado te saca un proyecto del AABE en quince días. Un proyecto que no responde a nada y así hay que meterlo en el código. Por un lado, todo para los vecinos, pero cuando hay un proyecto que viene bajado de línea, zas.

7. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?

Hoy por hoy parecieran los vecinos, pero no lo sé. Porque la realidad es que te enteras de planeamiento por los diarios. Vos abrís el diario "Uyyy ya se vendió, y antes había entrado y salido".

8. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Como son?

Si nos encontramos en seminarios, lo cual no significa que lleguemos a coincidir. Jejeje. El debate se da. Se han dado debates entre los desarrolladores y mi postura que es más ambientalista y es como que hablamos idiomas diferentes. El inmobiliario me decía "lo que vos planteas no es redituable. Vos estas planteando una arquitectura carísima. Hoy el mercado no lo paga. El cliente no lo quiere pagar, el que lo compra no lo quiere pagar. No es viable". Y así no vas a llegar a una ciudad de calidad, a una ciudad sustentable, que se adapte al cambio climático, que tenga resiliencia. Esto con el m2 y el mercado no va.

Desconozco si hay negociaciones directas entre los grupos.

9. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?

Les dan espacio a todos. No se juegan por nadie. Mi sensación es que todos los que chillan les publican algo, sin decir la opinión del medio. El AABE le dice "hay que poner este proyecto", lo pone, no hay opinión.

10. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?

Me llama la atención de los inmobiliarios a las condiciones ambientales, la construcción sustentable, pensar que se viene una arquitectura mucho más amigable con el medio ambiente y que para ellos es un trastorno que no quieren contemplar categóricamente.

10.7.- Informante Clave 7. Organización Ciudadana de Preservación Cultural

Perfil: Arquitecto. Miembro fundador. Tiene actuación en todo el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1. ¿Cuál sería para Uds. la ciudad ideal?

En realidad, más que la ciudad ideal creemos que hay un tema de procedimiento ideal que es la participación ciudadana en el planeamiento. Y esa participación es la que de alguna manera va a materializar esa ciudad ideal que quieren los ciudadanos.

2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?

No todos están de acuerdo con nuestra ciudad ideal. Porque son asincrónicos los desarrollos. Basta de Demoler aparece en un barrio paradigmático como es Recoleta reivindicando la preocupación por la desaparición de los petit hoteles de la aristocracia argentina.

A diferencia de las organizaciones dedicadas a los profesionales de la arquitectura está sesgada a la defensa de los principios de la Constitución que no eran tenidos en cuenta cuando se aprobaban demoliciones.

3. ¿Que espera su coalición/grupo de la ciudad?

Que hagan el inventario de inmuebles a proteger.

4. ¿Que están dispuestos a ceder?

Nada.

5. ¿El CPU los beneficia o perjudica?

El capítulo dedicado al patrimonio salvó determinadas cuestiones que si no las hubiera tenido hubiera sido más difícil la defensa del patrimonio.

El tema es que lo tuvimos que hacer valer por la Justicia.

6. ¿La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?

Pasa por distintas etapas y períodos. Fíjate que la Comisión de Patrimonio en la Legislatura no es orgánica y existe desde el 2007 por iniciativa de Teresa Anchorena. Y es un espacio que aglutino a quienes queríamos que hubiera una política sistémica respecto del patrimonio.

7. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?

Si. Con la aparición de los trolls. En algunos casos nos hemos enfrentado en la Justicia porque nos han hecho denuncias. Hemos ido a mediaciones y en algún caso por error procedimental propio hemos tenido que pagar algún honorario no previsto.

Esto tiene su zenit en la demanda que hace la Procuración de la Ciudad contra Basta de Demoler.

8. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Como son?

Generalmente tratamos de que todo sea público. Solamente una vez hicimos dos reuniones ya con medida cautelar, donde planteamos que queríamos salvar el Teatro El Picadero y el desarrollador entendió la posibilidad de salvar el teatro y utilizar sus m2 en otro lote lindero y se homologó judicialmente con el GCBA.

9. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?

Juegan entre oficialismo y oposición. En algunos momentos, durante la gestión de Telerman fuimos "niños mimados" de Clarín, después nos bloqueó y ahora está en una situación intermedia.

Con La Nación somos orgánicos y profesional. Con los diarios locales a veces y depende.

10. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?

Que cambio el concepto. De cuidar un bien arquitectónico, a considerarlo parte del extractivismo urbano y rural. Incluido en un globo más grande que es parte de los derechos humanos y de los tratados internacionales constitucionalizados. Es un crecimiento institucional. Se entendió a través de un vínculo muy directo con la UNESCO.

10.8. Informante Clave 8. Organización Ciudadana dedicada los barrios vulnerados de la Ciudad

Perfil: Abogado. Conduce la ONG y participa de las propuestas de urbanización de los barrios vulnerados. Con amplia experiencia en los conflictos judiciales urbanos.

1. ¿Cuál sería para Uds. la ciudad ideal?

Básicamente es la ciudad más inclusiva posible y con mejor calidad de vida posible. La combinación de esos dos valores llevados a la máxima posibilidad es lo que más se parece a la ciudad ideal. Primero una ciudad donde podamos vivir todos. Una ciudad que no excluya, que permita a las distintas clases sociales a los distintos grupos, especialmente a los grupos desfavorecidos, vivir aquí. Y en segundo lugar a los que

vivimos aquí nos permita tener la mejor calidad de vida posible y convivir en comunidad de la manera más armoniosa y funcional posible.

2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?

No seguramente que no. Hay tensiones sobre la aspiración de ciudad. Hay modelos de ciudad que son pensados para ciudades más excluyentes. Sobre todo, las grandes ciudades están pensadas para que vivan en ellas quienes puedan pagarla o que la merecen de alguna manera.

El grupo que aspira a esta ciudad son los que diseñaron la ciudad. La ciudad no se diseñó pensando "que todo el que quiera vivir aquí pueda hacerlo". Si la ciudad es más excluyente, quizás genere oportunidades de negocios. No sé si ponerle nombre y apellido, pero la tendencia en los últimos 30 años, la política que se articula entre el Estado y operadores de mercado va alejándose de la ciudad ideal.

- 3. ¿Que espera su coalición/grupo de la ciudad?
- 4. ¿Que están dispuestos a ceder?
- 5. ¿El CPU los beneficia o perjudica?

Supongo que las dos cosas. Tiendo a resistir las caracterizaciones tan lineales. Ha posibilitado este estado de cosas en que la única población que crece es la población de villas e inquilina. Con lo cual en ese sentido favorece. Ahora también ha sido un recurso para resistir a acciones nocivas.

Sería crítico del código actual, porque la tendencia que genera es más excluyente, pero está en tensión como todas las otras cosas. Y que es una herramienta que usan mucho los que apuestan por un modelo y usan poco los otros.

6. ¿La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?

Depende. Mayoritariamente encuentran desatención, displicencia. Pero también han aparecido casos en que los grupos se han organizado muy fuertemente, logrado ejercer presión, visibilidad mediática. Han implementado estrategias exitosas y eso ha hecho que la política tenga interés en escucharlos y dar una respuesta. Y también casos en que esa organización terminó generando mucha hostilidad de parte del poder como el caso de Basta de Demoler siendo enjuiciada por el GCBA. En que los decisores públicos no se limitaron a ignorar, sino que generaron confrontación.

7. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?

Hay un ganador en el sentido que el estado de situación actual no es deseable. Los que impulsan el desarrollo de la ciudad han dejado de ganar en situaciones muy excepcionales o por razones macroeconómicas, ajenas a la discusión urbanística. Creo

que les va muy bien. Aunque hay pequeñas batallas que han perdido. En la foto grande nos van ganando en el modelo de ciudad que queremos.

8. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Como son?

Si, pero poco, creo. Me parece que hay más espacio de disputa en donde nos encontramos, que pueden ser civilizados, pero no hay mucho dialogo. Hay espacios excepcionales. Participe de una mesa sobre alquileres, pero no veo que suela pasar.

Hay en Legislatura espacios de audiencia pública y reuniones de comisiones, pero no de negociación directa con la sociedad civil organizada. Quizás la política funciona como operador más radial. Entonces la política se reúne con todos. Las instancias en que participe de negociación directa fueron forzadas por vía judicial. Pero en términos de escala es hiperacotada, quirúrgico.

9. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?

Cada vez más. Tienen cierta resonancia mediática. Lo reflejan de un modo distorsionado, no porque tengan vocación de distorsión, sino porque son discusiones sofisticadas y no captura esa sofisticación. En muchos casos fueron un aliado estratégico. Hay determinadas sentencias y leyes que no hubieran salido sin esa resonancia.

Y también hay de las otras. Encuentra grandes operaciones de inmobiliarios, de sectores de gobierno.

Ves de todo y aleatoriamente han sido funcionales a intereses distintos.

En las pequeñas batallas pueden funcionar como aliados, en el trazo grueso tienden a consolidar un estado de cosas en favor del modelo de ciudad basado en lo que genera más negocio, que es la capacidad de generar renta con el suelo.

10. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?

Mi propia visión de problema se fue complejizando. Los primeros años tenía una visión más simplista: "intereses económicos vs intereses vinculados a la calidad de vida" y para mí la respuesta a eso era sencilla. Acompañar a los vecinos que se organizaban. Hoy en otro rol necesite hacer un análisis más complejo y no creo que siempre un grupo de vecinos que se organiza tiene la razón. Lo que sí creo es que los actores a los que enfrentan tienen en su cabeza un modelo de ciudad distinto al que yo tengo.

10.9.- Informante clave 9. Organización Profesional Inmobiliaria

Perfil. Arquitecto con inmobiliaria. Miembro del Consejo Directivo de la organización profesional inmobiliaria que tiene la matrícula.

1. ¿Cuál sería para Uds. la ciudad ideal?

La ciudad ideal de los matriculados (que no condice con la mía) es aquella en que la densidad poblacional haga que el negocio inmobiliario sea fructífero más allá de ciudad ideal que podemos ambicionar todos. Hay una diferencia entre la sociedad y la matricula que con la capacitación y la profesionalización estamos intentando cambiar esa mentalidad.

2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?

Hay grupos que piensan distinto y hay grupos a los que se les ha inoculado un odio tendencioso hacia la matrícula p.e. las asociaciones de inquilinos y generan acciones que van en contra de sus defendidos.

3. ¿Que espera su coalición/grupo de la ciudad?

4. ¿Que están dispuestos a ceder?

Es como comerse la gallina de los huevos de oro la matrícula en su conjunto va a salir deteriorada. El crecimiento d las áreas postergadas va en beneficio de la matrícula. Cederles termina mejorando la posición relativa. Pescar en las siete lagunas (los barrios de mayor U\$S/m2) abriéndolo va a generar una mayor cantidad de negocios inmobiliarios que va a ir en beneficio de la mayoría de la matrícula.

5. ¿El CPU los beneficia o perjudica?

El CPU actual no modifica el statu quo de la matrícula. Se maneja bien la matrícula con él y la distribución espacial de la matrícula es directamente proporcional a las posibilidades constructivas y de valor del m2 que da el código.

6. ¿La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?

No. Terminantemente no. El deterioro lógico y con justa razón del agente inmobiliario hace que los representantes del pueblo adopten la misma postura. Hay que pensar que el Colegio Público tiene solo diez años y sus regulaciones tienen solo diez años.

7. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?

Siempre los grupos sociales de menor poder adquisitivo son los que pierden y los grandes responsables son los que dicen defenderlos. Históricamente. Cuando se acercaban las elecciones la Comisión Municipal de la Vivienda pre-acordaba créditos que después no cumplía. Por eso los colegas ponían un cartel que decía "No aceptamos crédito CMV". Solo los aceptaba yo porque creía en la función social que se debe cumplir.

La Ley N° 5859 es un desastre tremendo (la ley que establece 1 solo mes de alquiler como honorario de las inmobiliarias a cargo del propietario). Termina perjudicando a

los inquilinos porque subió el valor de los alquileres, porque los propietarios sacan propiedades para alquilar.

8. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Como son?

Hay mesas de trabajo con el Estado e inquilinos en donde el diálogo es unilateral. No es diálogo. Si vos aceptas la bajada de línea sos alto, rubio y de ojos celestes. Si no aceptas la bajada de línea sos un negro populista. Se hacen en el Instituto de la Vivienda de la Ciudad.

9. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?

Los medios de comunicación son formadores de opinión y deformadores de la realidad. El día que Clarín dice que los alquileres aumentaron un 30% (que no es cierto), mi vida se transforma en una tortura porque me llaman todos los propietarios diciéndome "lo estas regalando". Y tenés que hacerle entender que en esta semana inquilinos me dejaron 4 departamentos por falta de laburo, sobre un total de 90. 3.5% en una semana.

Los medios de comunicación de acuerdo a la intencionalidad política que quieran aplicarle te torturan.

En reuniones institucionales en las que participaba se decía "A, B y C" y en el diario salía "X, Y y Z". No podía entender hasta que leí a Ignacio Ramonet que dice "el periodismo dejo su vocación de informar por servir a los intereses de los grupos económicos que lo contratan".

10. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?

El sector está en buen camino y es un camino largo de profesionalización que tiene que recorrer. Transformar una actividad comercial en una profesión no se hace de un día para el otro. Y de una actividad comercial manejada al sólo interés del agente inmobiliario para que ahora se transforme en un profesional, no es sencillo. Pero estamos en camino.

10.10.- Informante clave 10. Organización empresarial de la Construcción

Perfil: Arquitecto y Urbanista. Consultor e integrante de la única Cámara de la construcción con representación en todo el país y que nuclea a grandes, medianos y pequeños constructores.

1. ¿Cuál sería para Uds. la ciudad ideal?

No existe. No hay ciudad ideal. En realidad, la ciudad y la sociedad son lo mismo. El fiel reflejo de la sociedad es la ciudad que construye y además la va manteniendo, gestionando, remozando. De modo que la ciudad ideal sería aquella que permita el desarrollo de las infinitas personalidades que hay dentro de una ciudad.

Todo lo que la ciudad defiende hoy, que sea amplia y diversa, es adecuada hasta ahí. Después como todo eso se traduce en alturas, sombras, construcciones y usos del suelo, es mucho más complejo y difícil de analizar y revisar.

2. ¿Hay otros grupos que plantean otro ideal de ciudad?

La Cámara dentro de las grandes corrientes para la realización de la ciudad va a cuidar que no se perjudique los aspectos vinculados a la construcción. P.e. el cambio de código actual, lo más importante es que salga rápido. Mejor o peor, pero que salga rápido y seguir trabajando.

Todos los miembros están de acuerdo en que se construya, bien, mucho y bastante, por lo menos.

La sociedad está siempre organizada por grupo de interés. Los constructores en la Cámara es ver básicamente cuales son las oportunidades, las cosas que traban y va orientada hacia como construir. Qué tipo de ciudad no es un tema que entre demasiado en la actividad de la Cámara.

Las asociaciones barriales tienen intereses dirigidos al diseño del barrio. Cuando de ahí se quieren pasar a los temas generales de la ciudad, muchísimas veces hacen agua. No es su fuerte. No están acostumbrados. No tienen muchas veces el conocimiento necesario para llegar a conclusiones definitivas; pero si tiene muy claro que pasa en su barrio.

Es muy difícil pedirle a una organización encarada hacia un objetivo, que piense en otro. No hay muchas organizaciones que piensen a la sociedad en su conjunto.

- 3. ¿Que espera su coalición/grupo de la ciudad?
- 4. ¿Que están dispuestos a ceder?
- 5. ¿El CPU los beneficia o perjudica?

Este código esta casi sin modificaciones desde hace 20 años. Los constructores lo toman como el vigente que hay que respetar. Permite una cantidad de cosas. Hay cosas que funcionan mal, pero es como que uno ya está acostumbrado a funcionar con este código. El mayor problema por un lado la cantidad de interpretaciones posibles, el otro problema que se deriva de este es la posibilidad de arreglos o situaciones complejas dentro de una administración, que cada uno sabrá como la maneja y si obtiene o no ventajas no debidas.

Por otro lado, eso genera un segundo problema, ajeno por completo a la Cámara, que es que en todas las ciudades del mundo requieren de cuerpos que resuelvan. El código presenta una norma igual para una cantidad de terrenos. La ciudad presenta una infinita variedad de situaciones. La idea de un código tan perfecto que no tenga ninguna

situación rara es mínimamente disparatada. La mayor parte de las ciudades del mundo tienen (Buenos Aires no) un organismo donde uno lleva un problema y se lo resuelven en un tiempo breve y con ello construye.

6. La Legislatura ha sido receptiva a sus propuestas?

La Cámara no hace muchas propuestas. No recuerdo ninguna. La Cámara cada tanto organiza eventos. Y mucho más de eso no realiza ni propone. Participa en el Consejo de Planificación Estratégica (COPE) dentro de la dimensión de planeamiento físico, donde opinamos entre muchas otras instituciones y ONGs.

También el GCBA hace consultas con expertos de la Cámara, como ser la autopista ribereña que se está discutiendo desde el año 72.

7. ¿Cuál ha sido el resultado de los enfrentamientos/disputas?

No. Ninguna. La Cámara tiene mucha presencia a nivel nacional con la Obra Pública, especialmente en temas viales. Eso hoy tiene muy mala visión social. También hay Cámaras nucleadas en cada provincia y en la CABA. A nivel local en la CABA tiene poca presencia.

Las entidades vecinales que vos decís, no sé si tienen alguna presencia en las políticas de la Ciudad. Las organizaciones profesionales llevan quejas, reclamos y consultas.

Desarrollo activo para obtener políticas, me parece que no las hay.

- 8. ¿Existen momentos de negociación directa entre los grupos? ¿Como son?
- 9. ¿Los medios de comunicación han reflejado esta situación?

La relación de la Cámara con los medios casi no existe más allá de las solicitadas. Vínculo con periodistas especializados, no existe.

No hay una presencia activa de la Cámara con los problemas de la ciudad. Los miembros de la Cámara, todos están de acuerdo con un transporte eficiente, con la descentralización de la Ciudad y a mí que soy urbanista contratado, me escuchan mucho. Y lo que digo siempre es que las ciudades tienen que crecer, y que la idea de suburbio con poca población, más árboles y menos autos es absolutamente inviable, imposible. Y toda sociedad necesita hacer vivienda. Hay mucha gente que no tiene vivienda. Hay que modificar los lugares de trabajo. Hay que hacer infraestructura de transporte eficiente. Hay que hacer espacios públicos y verdes eficientes y buenos. Y ello significa construir, construir y construir.

Buenos Aires construye poco. Tendría que construir más.

La idea de que densificar no es matar la calidad de vida. No es fácil. No hay mucha gente que no esté de acuerdo con eso.

No tengo la menor duda de que vamos camino a ciudades densas. Que Buenos Aires que era de las más densas, hoy es intermedia y va a seguir siendo intermedia, pero tiene que organizar bien esa situación intermedia.

No existe en el mundo un gobierno democrático en el mundo de hoy que funcione sin estar muy atento a la opinión de los vecinos.

Esperar de los vecinos, solución a todos los problemas está fuera de la lógica. Los vecinos opinan cada uno del tema que a él le molesta, le aprieta, compete o interesa. Junto alrededor de los vecinos está la opinión de los expertos.

En Buenos Aires, queda más relegado a llamar a algunos expertos y entidades.

No estoy de acuerdo con que los vecinos están en contra de la ciudad densa. Cuando hablas con ellos no es tan así. Y cuando hablas en detalle todos quieren una calle importante, lugares donde comprar, todos están hartos de trasladarse para tramitar, todos quieren que haya gimnasio, profesores de inglés, en definitiva "tenerlo cerca". Y eso va con la densidad.

Inclusive hay un amor por el barrio, pero si puede agregársele vitalidad, están más contentos. Yo creo que esto está en el fondo de cualquier agrupación de vecinos. El ejemplo es el traslado del GCBA a Parque Patricios. Los vecinos están felices.

La idea del progreso sigue muy instalada en todos los vecinos e Bs As, aunque hayan pasado cien años de que el progreso era el motor de la sociedad argentina. Sigue muy instalado. Todos somos nietos de inmigrantes.

El problema de las torres y los edificios altos, nadie los quiere cerca. Pero es discutible sino lo quieren pegado, pero sí en un área. Y hay muchas opiniones distintas.

Pero la idea de que la ciudad ideal no es Paris o Barcelona, sino Santa Rosa de Calamuchita, no es la opinión de los porteños. Y estas ciudades tienen mucha más densidad que Buenos Aires. Y la gente no le huye a ello.

10. ¿Algo más que quiera decir, ampliar o aclarar?



11. Anexo de Normas relevadas

La presente matriz incluye todas las leyes urbanas (con incidencia en el Código de Planeamiento Urbano) en el período en estudio (2007/20015).

La columna TIPO indica la sección del Código de Planeamiento Urbano que regula la propiedad privada y es la que determina el color del renglón. La columna Coalición indica a las demandas de cuál de las dos coaliciones da respuesta la Ley sancionada,

CV = Coalición Vecinalista.

CC = Coalición de la Construcción.

Los colores de los renglones se corresponden con el tipo de temática que genera impacto urbanístico y por lo tanto clasifica en la muestra.

Amarillo claro = zonificación

Amarillo fuerte = área de protección histórica

Celeste = cambio de uso

Violeta = uso productivo

Marrón claro = catalogación patrimonial individual

Verde claro = patrimonio cultural

Norma	Nro	Año	ВОСВА	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalición
Ley	5197	15	4572	U Barrio Cildañez	De Villa a U propia		zona	CV
Ley	5369	15		Centros Culturales	Nuevo uso		uso	CV
Ley	5215	15	4620	Amplio entorno APH 36	Plaza devoto	Devoto	APH	CV





5230	15	4561	Plan quinquenal de transporte	Autoriza instalación		Prod.	CC
5234	15	4562	Amplia Distrito Tecnológico	Exención tributaria perimetrizada	Pque patricios	Zona	CC
5235	15	4628	Distrito del deporte	Exención tributaria perimetrizada	Lugano	Zona	CC
	15			Año 2015			
4811	14	4329	Infracciones por daños a catalogados			Pat.ind.	CV
4830	14	4321	Penas por desprotección patrimonial	Sanciones		Pat cul.	CV
4807	14	4318	Protección de adoquinado	Calles de adoquines		Pat cul.	CV
5011	14	4450	Cárcel Caseros	A E4 Archivo histórico nacional	Pque patricios	Zona	CV
4980	14	4429	APH 51 en puerto madero	Desafecta autopista	Puerto madero	APH	CV
4944	14	4423	Patio Lechero	De UF a UP y catalogado	Caballito	Zona	CV
4876	14	4324	Clubes de barrio	Uso		Uso	CV
4610	14	4379	APH 38 Entorno Pza San Martín	APH entorno	Retiro	APH	CV
4761	14	4315	Distrito de Diseño	Exención tributaria perimetrizada	Boca	Uso	CC
4989	14	4433	APH 30 reduce	Reduce entorno cementerio recoleta	Recoleta	АРН	CC
							CC
4972	14				8		CC
Nro	Año	ВОСВА	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalición
4924	14	4406	Centro Transferencia Pasajeros sur	Uso	Lugano	Uso	CC
4923	14	4393	Centro Exposiciones Bs As	Uso	Retiro	Uso	CC
	14			Año 2014			
4611	13	4214	APH 44 Barrancas		Belgrano	APH	CV
4464	13	4085	APH 1 modificación		San Telmo	APH	CV
4729	13	4296	R1 y UP		Saavedra	Zona	CV
4738	13	4300	AE pasajes	Pasajes		Zona	CV
4730	10						
4703	13		Baja alturas	Flores Villa mitre		Zona	CV
	5234 5235 4811 4830 4807 5011 4980 4944 4876 4610 4761 4989 4979 4972 Nro 4924 4923	5234 15 5235 15 4811 14 4830 14 4807 14 5011 14 4980 14 4944 14 4610 14 4761 14 4989 14 4979 14 4972 14 Nro Año 4924 14 4923 14 4611 13 4464 13 4729 13	5234 15 4562 5235 15 4628 4811 14 4329 4830 14 4321 4807 14 4318 5011 14 4450 4980 14 4429 4944 14 4324 4610 14 4379 4761 14 433 4979 14 4433 4972 14 4430 Nro Año BOCBA 4924 14 4406 4923 14 4393 14 4461 13 4214 4464 13 4085 4729 13 4296	5234 15 4562 Amplia Distrito Tecnológico 5235 15 4628 Distrito del deporte 4811 14 4329 Infracciones por daños a catalogados 4830 14 4321 Penas por desprotección patrimonial 4807 14 4318 Protección de adoquinado 5011 14 4450 Cárcel Caseros 4980 14 4429 APH 51 en puerto madero 4944 14 4423 Patio Lechero 4876 14 4324 Clubes de barrio 4610 14 4379 APH 38 Entorno Pza San Martín 4761 14 4315 Distrito de Diseño 4989 14 4433 APH 30 reduce 4979 14 4433 Planta de residuos sólidos 4972 14 4430 Hospital Italiano Nro Año BOCBA OBJETO 4924 14 4406 Centro Exposiciones Bs As 14 433 4214 A	5234 15 4562 Amplia Distrito Tecnológico Exención tributaria perimetrizada 5235 15 4628 Distrito del deporte Exención tributaria perimetrizada 4811 14 4329 Infracciones por daños a catalogados 4830 14 4321 Penas por desprotección patrimonial Sanciones 4807 14 4318 Protección de adoquinado Calles de adoquines 5011 14 4450 Cárcel Caseros A E4 Archivo histórico nacional 4980 14 4429 APH 51 en puerto madero Desafecta autopista 4944 14 4423 Patio Lechero De UF a UP y catalogado 4876 14 4324 Clubes de barrio Uso 4610 14 4379 APH 38 Entorno Pza San Martín APH entorno 4761 14 4315 Distrito de Diseño Exención tributaria perimetrizada 4989 14 4433 APH 30 reduce Reduce entorno cementerio recoleta 4972 14 4430 Hospital Italiano <t< th=""><th>5234 15 4562 Amplia Distrito Tecnológico Exención tributaria perimetrizada Pque patricios 5235 15 4628 Distrito del deporte Exención tributaria perimetrizada Lugano 4811 14 4329 Infracciones por daños a catalogados Año 2015 4830 14 4321 Penas por desprotección patrimonial Sanciones 4807 14 4318 Protección de adoquinado Calles de adoquines 5011 14 4450 Cárcel Caseros A E4 Archivo histórico nacional Puerto madero 4980 14 4429 APH 51 en puerto madero De UF a UP y catalogado Caballito 4876 14 4324 Cubes de barrio Uso Retiro 4761 14 4335 Distrito de Diseño Exención tributaria perimetrizada Boca 4989 14 4433 Planta de residuos sólidos Autoriza instalación Lugano 4972 14 4430 Hospital Italiano De E3 a E4 y + construcción Almagro Nro</th><th>5234 15 4562 Amplia Distrito Tecnológico Exención tributaria perimetrizada Pque patricios Zona 5235 15 4628 Distrito del deporte Exención tributaria perimetrizada Lugano Zona 4811 14 4329 Infracciones por daños a catalogados Pat.ind. 4830 14 4321 Penas por desprotección patrimonial Sanciones Pat cul. 4807 14 4318 Protección de adoquinado Calles de adoquines Pat cul. 5011 14 4450 Cárcel Caseros A E4 Archivo histórico nacional Pque patricios Zona 4980 14 4429 APH 51 en puerto madero Desafecta autopista Puerto madero APH 4944 14 4423 Patio Lechero De UF a UP y catalogado Caballito Zona 4876 14 4334 Clubes de barrio Uso Retiro APH 4761 14 4315 Distrito de Diseño Exención tributaria perimetrizada Boca Uso 4</th></t<>	5234 15 4562 Amplia Distrito Tecnológico Exención tributaria perimetrizada Pque patricios 5235 15 4628 Distrito del deporte Exención tributaria perimetrizada Lugano 4811 14 4329 Infracciones por daños a catalogados Año 2015 4830 14 4321 Penas por desprotección patrimonial Sanciones 4807 14 4318 Protección de adoquinado Calles de adoquines 5011 14 4450 Cárcel Caseros A E4 Archivo histórico nacional Puerto madero 4980 14 4429 APH 51 en puerto madero De UF a UP y catalogado Caballito 4876 14 4324 Cubes de barrio Uso Retiro 4761 14 4335 Distrito de Diseño Exención tributaria perimetrizada Boca 4989 14 4433 Planta de residuos sólidos Autoriza instalación Lugano 4972 14 4430 Hospital Italiano De E3 a E4 y + construcción Almagro Nro	5234 15 4562 Amplia Distrito Tecnológico Exención tributaria perimetrizada Pque patricios Zona 5235 15 4628 Distrito del deporte Exención tributaria perimetrizada Lugano Zona 4811 14 4329 Infracciones por daños a catalogados Pat.ind. 4830 14 4321 Penas por desprotección patrimonial Sanciones Pat cul. 4807 14 4318 Protección de adoquinado Calles de adoquines Pat cul. 5011 14 4450 Cárcel Caseros A E4 Archivo histórico nacional Pque patricios Zona 4980 14 4429 APH 51 en puerto madero Desafecta autopista Puerto madero APH 4944 14 4423 Patio Lechero De UF a UP y catalogado Caballito Zona 4876 14 4334 Clubes de barrio Uso Retiro APH 4761 14 4315 Distrito de Diseño Exención tributaria perimetrizada Boca Uso 4





4690	13	4283	Ca-estructural	Les chalets	Cañitas	Pat.ind.	CV
4689	13	4279	Ca-cautelar	Bco. Nación Sta. Fe y Azcuénaga	Barrio norte	Pat.ind.	CV
4688	13	4279	Ca-estructural	Hogar policial	Balvaneda	Pat.ind.	CV
4687	13	4279	Ca-cautelar	Casa Rocatagliata	Coghlan	Pat.ind.	CV
4646	13	4228	Ca-cautelar	Cine Arteplex	Caballito	Pat.ind.	CV
4645	13	4228	Ca-cautelar	Varios		Pat.ind.	CV
4644	13	4228	Ca-cautelar	Casa Stella Maris	San Telmo	Pat.ind.	CV
4643	13	4228	Ca-cautelar	Varios		Pat.ind.	CV
4634	13	4209	Cono altura aeronáutico		Aeroparque	Zona	CV
4609	13	4205	Ca-cautelar	Casa Fusillier	Barracas	Pat.ind.	CV
4600	12	1206	Constant land	Estado V. Daramato	Va.	Der to 4	CV.
							CV
				Mendoza 3449	Belgrano R		CV
			,		-		CV
							CV
				, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	Va. Luro		CV
4474	13	4094	U	Estac Bs As y Sáenz	Pompeya	Zona	CV
4467	13	4094	Reserva Ecológica Norte	De Ciudad Universitaria a REN	Núñez	Zona	CV
4466	13	4079	UP	De Ciudad Universitaria a UP	Núñez	Zona	CV
Nro	Año	BOCBA	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
4465	13	4079	Cambios	U 28	Belgrano R	Zona	CV
4463	13	4079	Ca-cautelar	Edificio Entel	Centro	Pat.ind.	CV
4462	13	4098	Ca-varios			Pat.ind.	CV
4461	13	4079	Transferencia Capacida Constructiva	Registro		Pat.ind.	CV
4427	13	4081	Ca-cautelar	Sede Partido Comunista	Balvaneda	Pat.ind.	CV
4422	13	4077	Ca-estructural	Usina Chade Dique 1	Puerto madero	Pat.ind.	CV
4400	13	4077	Parque Roca	E4	Lugano	Zona	CV
	4689 4688 4687 4646 4645 4644 4643 4609 4608 4607 4581 4579 4506 4474 4467 4466 Nro 4465 4463 4462 4461 4427 4422	4689 13 4688 13 4646 13 4645 13 4643 13 4609 13 4608 13 4501 13 4579 13 4579 13 4464 13 4467 13 4466 13 Nro Año 4463 13 4461 13 4422 13	4689 13 4279 4688 13 4279 4687 13 4228 4646 13 4228 4645 13 4228 4643 13 4209 4609 13 4205 4608 13 4206 4507 13 4205 4579 13 4204 4506 13 4167 4474 13 4094 4466 13 4079 Nro Año BOCBA 4465 13 4079 4463 13 4079 4461 13 4079 4461 13 4079 4427 13 4081 4422 13 4081	4689 13 4279 Ca-cautelar 4688 13 4279 Ca-cautelar 4687 13 4279 Ca-cautelar 4646 13 4228 Ca-cautelar 4645 13 4228 Ca-cautelar 4644 13 4228 Ca-cautelar 4643 13 4209 Cono altura aeronáutico 4609 13 4205 Ca-cautelar 4608 13 4206 Ca-cautelar 4607 13 4206 Ca-cautelar 4581 13 4205 Limitación almacenaje 4579 13 4204 Ca-cautelar 4506 13 4167 R1b 4474 13 4094 U 4467 13 4094 Reserva Ecológica Norte 4466 13 4079 UP Nro Año BOCBA OBJETO 4463 13 4079 Ca-cautelar 4461	4689 13 4279 Ca-cautelar Bco. Nación Sta. Fe y Azcuénaga 4688 13 4279 Ca-estructural Hogar policial 4687 13 4279 Ca-cautelar Casa Rocatagliata 4646 13 4228 Ca-cautelar Varios 4644 13 4228 Ca-cautelar Casa Stella Maris 4643 13 4228 Ca-cautelar Varios 4634 13 4209 Cono altura aeronáutico Casa Fusillier 4609 13 4205 Ca-cautelar Estación Va. Pueyrredón 4608 13 4206 Ca-cautelar Estación Va. Pueyrredón 4607 13 4206 Ca-cautelar Mendoza 3449 4581 13 4206 Ca-cautelar La Flor de Barracas 4579 13 4204 Ca-cautelar La Flor de Barracas 4474 13 4094 U Estac Bs As y Sáenz 4467 13 4094 Reserva Ecológica Norte De	4689 13 4279 Ca-cautelar Bco. Nación Sta. Fe y Azcuénaga Barrio norte 4688 13 4279 Ca-estructural Hogar policial Balvaneda 4687 13 4279 Ca-cautelar Casa Rocatagliata Coghlan 4646 13 4228 Ca-cautelar Varios 4643 13 4228 Ca-cautelar Varios 4634 13 4228 Ca-cautelar Varios 4634 13 4220 Cono altura aeronáutico Aeroparque 4609 13 4205 Ca-cautelar Casa Fusillier Barracas 4607 13 4206 Ca-cautelar Estación Va. Pueyrredón Pueyrredón 4501 13 4206 Ca-cautelar Mendoza 3449 Belgrano R 4501 13 4205 Limitación almacenaje La Flor de Barracas Barracas 4506 13 4167 Rlb Baja alturas Va. Luro 4471 13 4094	4689 13 4279 Ca-cautelar Bco. Nación Sta. Fe y Azcuénaga Barrio norte Pat.ind. 4688 13 4279 Ca-cautelar Hogar policial Balvaneda Pat.ind. 4687 13 4279 Ca-cautelar Casa Rocatagliata Coghlan Pat.ind. 4646 13 4228 Ca-cautelar Varios Caballito Pat.ind. 4645 13 4228 Ca-cautelar Varios San Telmo Pat.ind. 4644 13 4228 Ca-cautelar Varios Pat.ind. Pat.ind. 4634 13 4228 Ca-cautelar Varios Aeroparque Zona 4609 13 4209 Con altura aeronáutico Aeroparque Zona Pat.ind. 4607 13 4206 Ca-cautelar Estación Va. Pueyrredón Pueyrredón Pat.ind. 4579 13 4206 Ca-cautelar Estación Va. Pueyrredón Pat.ind. 4579 13 4204 Ca-cautela





Ley	4383	13	4078	Hogar de niños/as	Uso		Uso	CV
Ley	4367	13	4077	Reducción alturas R1a	Incorpora altura max. 15 mts.	Va. del Parque	Zona	CV
Ley	4477	13	4094	U	Pacifico-Caballito Sáenz-Arcos	Varios	Zona	CC
Ley	4476	13	4085	Centro Logístico sur		Lugano	Uso	CC
Ley	4475	13	4079	Centro Concentración Logística			Uso	CC
		13			Año 2013			
Ley	4334	12	4044	Unidad de gestión	Pque. 3 de Febrero	Palermo		CV
Ley	4314	12	4029	Ca-cautelar	Colegio san José	Balvanera	Pat. Ind.	CV
Ley	4290	12	4018	Sitio histórico	Palacio municipal	Centro	Pat Cul.	CV
Ley	4288	12	4014	Sitio histórico	Bar la Flor de Barracas	Barracas	Pat Cul.	CV
Ley	4253	12	3991	Ca-cautelar	R. Saenz Peña 1066	Congreso	Pat. Ind.	CV
Ley	4228	12	3979	Ca-varias	Ferro Carril Oeste	Caballito	Pat. Ind.	CV
Ley	4229	12	3967	Ca-estructural	Cine Gaumont	Congreso	Pat. Ind.	CV
Ley	4261	12	4014	Sitio histórico	Corralón de Floresta	Floresta	Pat Cul.	CV
Ley	4261	12	3967	Ca-cautelar	Rivadavia 4070	Almagro	Pat. Ind.	CV
Ley	4251	12	3997	Declara jardín histórico	Pque. Centenario	Caballito	Pat Cul.	CV
Ley	4232	12	3972	Regulariza Barrio Inta	U 31	Lugano - Soldati	Zona	CV
Norma	Nro	Año	BOCBA	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
Ley	4215	12	3967	Ca-cautelar	Martin Rodríguez 900	Boca	Pat. Ind.	CV
Ley	4241	12	3966	Cambia U		Lugano - Soldati	Zona	CV
Ley	4213	12	3971	Ca-estructural	Casa Xul Solar	Barrio Norte	Pat. Ind.	CV
Ley	4190	12	3954	Cambia ADP 1	Reduce el este	Boca-Barracas	Zona	CV
Ley	4165	12	3935	Ca-Integral	Expo transporte- Cuartel Patricios	Palermo	Pat. Ind.	CV
Ley	4164	12	3935	Ca-cautelar	Rosario 242	Caballito	Pat. Ind.	CV
Ley	4157	12	3926	Reduce alturas	Va Urquiza y Belgrano	Va. Urquiza- Belgrano	Zona	CV





Ley	4147	12	3920	Ca-cautelar	Juramento 1903	Bajo Belgrano	Pat. Ind.	CV
Ley	4146	12	3922	Ca-estructural	Pquia. Sgda. Familia	Saavedra	Pat. Ind.	CV
Ley	4145	12	3920	Ca-cautelar	Casa la vasca	San Cristóbal	Pat. Ind.	CV
Ley	4144	12	3920	ca-estructural	Teatro Opera	Centro	Pat. Ind.	CV
Ley	4103	12	3843	Ca-cautelar	Varios		Pat. Ind.	CV
Ley	4069	12	3849	Molino Parque Gral Paz			Pat Cul.	CV
Ley	4098	12	3856	Nueva Reserva Ecológica	Reserva Ecológica Norte	Núñez	Zona	CV
Ley	4066	12	3841	Ca-cautelar	Paysandú 100	Flores	Pat. Ind.	CV
Ley	4068	12	3853	APH Parque Chas	Parque Chas	Villa Urquiza	APH	CV
Ley	4067	12	3841	AE Malasia		Cañitas	Zona	CV
Ley	4065	12	3850	Ca-Integral	Chimenea industrial	Liniers	Pat. Ind.	CV
Ley	3822	12	3871	Ca- Cautelar	Calle Posadas	Recoleta	Pat. Ind.	CV
Ley	3989	12	3842	Ca-Estruc	La Imprenta y la cuadra	Cañitas	Pat. Ind.	CV
Ley	3934	12	3820	APH 31	Entorno Pza. Lavalle		APH	CV
Ley	3943	12	3831	АРН	Catedral al norte		APH	CV
Ley	4348	12	4064	Uso Centro Concentración Logística	Centro ruptura de cargas		Uso	CC
Ley	4353	12	4054	Distrito de las Artes	Crea	Boca barracas	Prod.	CC
Ley	4115	12	3844	Distrito tecnológico	Exime impuestos	Pque patricios	Prod.	CC
Norma	Nro	Año	BOCBA	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
		12			Año 2012			
		11		Ca-varias	Varios entorno Pza. Lavalle		c/APH	CV
Ley		11		Ca-varias	Varios	Varios	c/APH	CV
						Triunvirato		
						4660/72 y Monroe		
Ley	3935	11	3797	Ca-cautelar	Mercado Urquiza	5114/20	Pat. Ind.	CV
						Brown-		
Ley	3936	11	3809	UF a E3	E3 La Boca	m.garcia.irala-	Pat. Ind.	CV





			13 KOD					
						Pilcomayo		
						Larrazabal- Fonrouge-		
Ley	3942	11	3797	R2aII a UP	Up Larrazabal y Fonrouge	Caaguazu	Zona	CV
Ley	3742	- 11	3171	NZuli u Ci	Declaración emergencia zona	Cuuguuzu	Zona	
Ley	3947	11	3796	Proponer normas	Riachuelo	Area acumar	Uso	CV
Ley	3952	11	3787	R2aII a R2bII y C3	Baja alturas en va. Pueyrredón	Mosconi y San Martin	Zona	CV
Ley	3978	11		Pat. Cult.	Incorpora calesitas	Escalada 4501	Pat. Cul.	CV
Ley	3988	11		Ca-cautelar	Suc. Banco nación	Triunvirato 4802	Pat. Ind.	CV
Ley	3796	11	3701	Arq. especial	Crea AE Gorostiaga	Gorostiaga entre Cabildo y FFCC	Zona	CV
Ley	3170	11	3701	Catalogación	Catalog. AE Gorostiaga	yrree	Pat. Ind.	CV
T	3819		2600			L(- 1062		
Ley		11		Patr. Cult.	Circulo obreros católicos	Junín 1063	Pat. Cul.	CV
Ley	3820	11	3704	Ca-cautelar	Catalog. calle Malasia		Pat. Ind.	CV
Ley	3821	11		Ca-cautelar	Catalog. Belgrano R		Pat. Ind.	CV
Ley	3835	11	3709	Patr. Cult.	Feria Mataderos		Pat. Cul.	CV
Ley	3838	11	3710	Patr. Cult.	Lago Gral. Paz		Pat. Cul.	CV
Ley	3846	11			Enmienda altura máxima Ley 3232		Tejido-Uso	CV
Ley	3852	11	3751	Ca-Cautelar	Catalog. Santa Fe 1400		Pat. Ind.	CV
Ley	3855	11	3754	vial	Puente vehicular	Calle Ituzaingó	Pat. Cul.	CV
Ley	3857	11		Patr. Cult.	Pza. Martin Yrigoyen	JB Justo e Irigoyen	Pat. Cul.	CV
Norma	Nro	Año	ВОСВА	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
Ley	3860	11	3750	Bien Cult.	Torre Pque. De la ciudad	Pque. De la Ciudad	Pat. Cul.	CV
Ley	3865	11		Patr. Cult.	Confitería Richmond	Calle florida	Pat. Cul.	CV
Ley	3912	11		Ca-cautelar	Independencia 3051/65	Independencia		CV
•								





						3051/65		
					_	Virrey del		
Ley	3913	11	3777	Ca-estructural	Casa del Árbol	Pino 2446	Pat. Ind.	CV
Ley	3770	11	3667	Sitio histórico	Palazzo Rossini	Perón 2535	Pat. Cul.	CV
Ley	3773	11	3667	Patr. Cult.	El Rosedal		Pat. Cul.	CV
Ley	3775	11	3668	Sitio histórico	Pquia. San Patricio	Echeverria 3910	Pat. Cul.	CV
Ley	3789	11	3688	Ca-cautelar	Varios	Tronador y Monroe	Pat. Ind.	CV
Ley	3790	11	3683	Sitio histórico	Garage Azopardo	Azopardo 650	Pat. Cul.	CV
Ley	3792	11	3685	Patr. cult.	Obelisco	9 de Julio y Corrientes	Pat. Cul.	CV
Ley	3795	11	2685	Monumento histórico	Instituto Bernasconi	Rondeau y Esteban De Luca	Pat. Cul.	CV
						Arribeños 1272 y 11 de sept 1315 y		
Ley	3576	11	3579	Ca-cautelar	Inmuebles Las Cañitas	1281	Pat. Ind.	CV
Ley	3639	11	3591	APH 20	Casa Bomba Devoto	Beiro y Mercedes	APH	CV
		11		Ca-cautelar			c/APH	CV
Ley	3640	11	3593	Ca-cautelar	Inmuebles varios	Varios	Pat. Ind.	CV
						Traful, Cachi, Gramajo Gutiérrez y		ar.
Ley	3642	11	3591	APH 27	Bo. San Vicente de Paul	Einstein	Aph	CV
		11		Ca-varias	Varias		c/APH	CV
Ley	3673	11	3600	APH s/n	Corrige polígono APH Floresta	Suprime catalogados	АРН	CV
		11		Ca-varias	Varias		c/APH	CV
Ley	3680	11	3615	PEPP	Incluye Edif Representativos Culturales		Pat. Ind.	CV





Norma	Nro	Año	ВОСВА	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
_	2 (04					Rivadavia		071
Ley	3681	11	3615	Ca-cautelar	Cine Rivadavia	8636	Pat. Ind.	CV
Ley	3637	11		APH 23	Puente Alsina		APH	CV
		11		Ca-cautelar			c/APH	CV
Ley	3652	11	3613	Patr. Cult.	Obras De Fusillier	Varios	Pat. Cul.	CV
Ley	3677	11	3615	Patr. Cult.	Murales Grupo Espartaco	Varios	Pat. Cul.	CV
Ley	3683	11	3593	Catalogaciones Varias	Varios	Varios	Pat. Ind.	CV
Ley	3685	11	3604	APH 21	Edif administrativo antiguo matadero	Eje JB Alberdi y L. De la Torre	АРН	CV
		11		ca-varias	Varias		c/APH	CV
Ley	3686	11	3600	Recuperación Edificios	Pre-1977		Tejido-Uso	CV
Ley	3697	11	3600	Htal. Rivadavia	Plan recuperación histórica	Las Heras	Pat. Cul.	CV
Ley	3707	11	3610	Teatro Independiente	Incorpora requisitos de Ley 3367		Uso	CV
Ley	3739	11	3614	Colegio M. Moreno	Patrimonio histórico	Rivadavia 3577	Pat. Cul.	CV
Ley	3954	11	3788	R2aII a R2bI y R2bIII	Barracas		Zona	CC
	3846	11		Modifica U13	Norma venta en Catalinas Norte	Av Córdoba y Madero	Tejido-Uso	CC
Ley	3876	11	3759	Prod.	Distrito audiovisual	Palermo Hollywood	Prod.	CC
		11			Año 2011			
Ley	3344	10	3345	Ca-cautelar		Perú 1360	Pat. Ind.	CV
Ley	3346	10	3352	Ca-estructural	Terminales ferroviarias	Retiro, Once, Constitución y Chacarita	Pat. Ind.	CV
Ley	3396	10	3356	Deroga Traza ex AU3	U Bo. Pque. Donado-Holmberg con prorroga Ley 3431		Zona	CV
Ley	3174	10	3357	APH 50 Avda. Callao			APH	CV
		10		Ca-varias			c/APH	CV





		193	13 KOD					
Lev	3343	10	3358	Urbanización Va 31	Vivienda - producción - equipamiento		Uso	CV
Ley	3336	10			Usos Turísticos e infraestructura		Uso	CV
						T 11 17		
Norma	Nro	Año	BOCBA	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
Ley	3421	10	3430	Ca-cautelar		Ecuador 979	Pat. Ind.	CV
Ley	3422	10	3430	Ca-cautelar		Av.Libertador 8250	Pat. Ind.	CV
Ley	3423	10	3430	Ca-cautelar	Htal. Santa Lucia	San juan 2019/21	Pat. Ind.	CV
Ley	3424	10	3420	Ca-cautelar	Casa del Poeta	Superí 1924	Pat. Ind.	CV
Ley	3425	10	3430	UP	Esq. Suipacha y Arroyo	Suipacha y Arroyo	Zona	CV
Ley	3426	10	3430	Ca-cautelar	Humberto I 2048, 2069	Humberto I 2048, 2069	Pat. Ind.	CV
Ley	3420	10	3430	Ca-estructural	Alsina 1762/6	Alsina 1762/6	Pat. Ind.	CV
Ley	3443	10	3443	Ca-estructural		Salta 1001/27	Pat. Ind.	CV
Ley	3444	10	3443	Ca-estructural	Htal. Ameghino	Córdoba 3120/44	Pat. Ind.	cv
Ley	3445	10	3443	Ca-integral	Museo Fernández Blanco	Suipacha 1422	Pat. Ind.	CV
Ley	3470	10	3470	Ca-cautelar		Uruguay 1371	Pat. Ind.	CV
Ley	3472	10	3473	APH 18	Sta. Casa de Ejercicios	Independencia 1136/94	АРН	cv
		10		Ca-cautelar			c/APH	CV
Ley	3487	10	3477	Uso	Teatro Independiente		Uso	CV
Ley	3482	10	3483	Monumento histórico	Talleres Protegidos Eva Perón	Suarez 2215	Pat. Cul.	CV
Ley	3507	10	3496	APH Floresta		Lamarca- Aranguren- Flores	АРН	CV
Ley	3510	10	3496	Ca-cautelar	Htal. Rivadavia	Las Heras	Pat. Ind.	CV
Ley	3508	10		Ca-varias	Varios	Varios	Pat. Ind.	CV
Ley	3532	10			Salón Milonga		Uso	CV





			13 KOD					
Ley	3538	10	3515	Ca-varias	Htal. Borda y Moyano	Brandsen- Pedriel- Castillo- Suarez	C/Zona	CV
		10		E4 - 33	Htal. Borda		Zona	CV
		10		E4 -34	Htal. Moyano		Zona	CV
						Cobos-La		
Ley	3534	10	3517	APH 26	Pje. Buteler	Plata y otros	Pat. Ind.	CV
Norma	Nro	Año	BOCBA	OBJETO	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
Ley	3536	10	3520	Ca-varias	Varios	Varios	Pat. Ind.	CV
Ley	3552	10	3520	Ca-estructural	Suipacha 50	Suipacha 50	Pat. Ind.	CV
Ley	3533	10	3521	Ca-varias	Varios	Varios	Pat. Ind.	CV
Ley	3550	10	3521	Ca-cautelar	Juncal 1319	Juncal 1319	Pat. Ind.	CV
Ley	3535	10	3525	Ca-varias	Varios	Varios	Pat. Ind.	CV
Ley	3535	10	3525	Elimina Red Tránsito Pesado	Pedro Mendoza e/Necochea e Irala		Via Publica	CV
Ley	3551	10	3525	Ca-varias	Varios	Varios	Pat Ind	CV
Ley	3577	10	3535	Ca-cautelar	Solís 1478/80	Solís 1478/80	Pat Ind	CV
Ley	3471	10	3556	APH 28	Casa Baratas Agronomía	Tinogasta- Zamudio- Espinosa	АРН	CV
		10		Ca-cautelar	Bo. Agronomía		c/APH	CV
Ley	3589	10	3556	APH 22	Pza. Belgrano y entorno	Eje Cabildo y Juramento	АРН	CV
		10		Ca-varias	Pza. Belgrano y entorno		c/APH	CV
Ley	3590	10	3560	Ca-varias	Varios	Varios	Pat. Ind.	CV
Ley	3618	10	3567	Patr. Cult.	Murales gesta libertadora	Subte C	Pat. Cul.	CV
Ley	3621	10	3568	APH 32	Mercado del Abasto	Agüero- Lavalle- Anchorena	АРН	CV
		10		Ca-estructural	Mercado del Abasto		c/APH	CV





		-						
Ley	3641	10	3568	Ca-cautelar	Uruguay 1296	Uruguay 1296	Pat. Ind.	CV
Ley	3620	10	3570	Ca-estructural	Perón 1242	Perón 1242	Pat. Ind.	CV
Ley	3638	10	3591	Ca-estructural	Casa Bomba Caballito APH 19	JM Moreno y Pedro Goyena	АРН	CV
	3638	10		Ca-cautelar			c/APH	CV
Ley	3447	10	3442	Zonificación	Va. Pueyrredón caso particular C3 II		Zona	CV
ley	3289	10	3340	Patr. Cult.	Elementos estación Perú Línea A	AV Mayo y Perú	Pat. Cul.	CV
Ley	3322	10	3345	Patr. Cult.	Murales Castagnino	Varios	Pat. Cul.	CV
Norma	Nro	Año	BOCBA	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
Ley	3387	10	3348	Ca-cautelar	Suipacha 1444	Suipacha 1444	Pat. Ind.	CV
Ley	3409	10	3424	Patr. Cult.	Htal. Santa Lucia		Pat. Cul.	CV
Ley	3411	10	3418	Patr. Cult.	Sede SADE	Uruguay 1371	Pat. Cul.	CV
Ley	3484	10	3477	Patr. Cult.	La Botica del Ángel	Luis Sáenz peña 541	Pat. Cul.	CV
Ley	3600	10	3554	Patr. Cult.	Mural puerto	Htal. Santojanni	Pat. Cul.	CV
Ley	3599	10	3554	Patr. Cult.	Mural cedrón	Pza. R. Arlt	Pat. Cul.	CV
Ley	3336	10	3372	Uso	Polo turístico tradicionalista	Murgiondo- Rodo- E.Peron-Gral Paz	Prod	CC
T	2525	10	2500	**	Estaciones intermedias de		**	CC
Ley	3527	10	3500	USO	Ómnibus	Ibarrola-Gral	Uso	CC
	3527	10		E4- Liniers		paz-Suarez- Ventura	C/uso	СС
	3527	10		E4-Pte. Saavedra		San Isidro- Pico -Vedia	C/uso	CC
Ley	3319	10	3348	Destino vivienda	Parcelas individuales	Chilavert y Pergamino	C/uso	СС





Ley	3516	10	3487	Uso	Incorpora Tics		USO	CC
Ley	3310	10	J 4 07	030	Año 2010		CSC	CC
		10			Allo 2010	Montevideo		
Ley	2984	9	3103	Ca-estructural	Montevideo 1244/50	1244/50	Pat. Ind.	CV
Ley	2857	9	3110	Ca-estructural	Casa colectiva Valentín Alsina	Caseros 3183	Pat. Ind.	CV
						Magallanes		
Ley	2907	9	3111	Patr. Cult.	Casa Juan de Dios Filiberto	José Luis	Pat. Cul.	CV
Ley	2858	9	3127	Ca-estructural	Casa Beiro	Cantilo 4500	Pat. Ind.	CV
Lej	2000		3127	Cu estructurui	Cusu Bello	Rodríguez	Tut. IIIG.	
Ley	2959	9	3127	Patr. cult.	Casa Suiza	peña 252/4	Pat. Cul.	CV
Ley	3074	9	3206	Zonificación	U4 Barrio Juan XXIII		Zona	CV
Ley	3074	9		Apertura Calle			Vía Publica	CV
						Santiago del		
Ley	3102	9		Ca-estructural	Sgo. del Estero 1435	Estero 1435	Pat. Ind.	CV
Norma	Nro	Año	BOCBA	OBJETO	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
Low	3103	9	2222	Ca-estructural	II Iglesia Científica de Cristo	Sgto. Cabral 841/7	Pat. Ind.	CV
Ley					U	041//		
Ley	3106	9	3236	APH 14	Ámbito Recoleta		APH	CV
Ley		9		Ca-varias	Ámbito Recoleta		c/APH	CV
Ley	3137	9		Ca-estructural	Pab. Buschiazzo y Capilla	D 1.4	Pat. Ind.	CV
Ley	3118	9	3255	Ca-cautelar	Rodríguez peña 140/288	Rodríguez peña 140/288	Pat. Ind.	CV
Ley	3110	,	3233	Ca-cauciai	Rodriguez pena 140/200	Vicente López	r at. mu.	CV
Ley	3121	9	3255	Ca-estructural	Pasaje del Correo	1661	Pat. Ind.	CV
						Independencia		~
Ley	3122	9		Ca-estructural	Independencia y sarandí	2014/20	Pat. Ind.	CV
Ley	3117	9	3256	Zonificación	Afecta C3II y r2bIII	G 114	Zona	CV
Lov	3123	9	2256	E3 a E4	Estadio Argentinos Juniors	Gavilán y Boyaca	Zona	CV
Ley	3123	9	3230	E3 a E4	Estadio Argentinos Juniors	Gral. Roca y	Zona	CV
Ley	3124	9	3256	Reglamenta U6	Barrio Savio	Larrazabal	Zona	CV





		ı				I		
_	2426		22.50			Av. Italianos y		OF.
Ley	3126	9	3259	Ca-estructural	Ex Chalet Cruz Roja	A. Villaflor	Pat. Ind.	CV
					Modifica Barrio Ricchieri y			
Ley	3125	9	3262	U9	Samoré		Zona	CV
						Azcuénaga		
Ley	3075	9	3277	Ca-estructural	Azcuénaga 1083/85	1083/85	Pat. Ind.	CV
						Rivadavia		
Ley	3213	9	3293	Ca-cautelar	Rivadavia 5894	5894	Pat. Ind.	CV
						Madero y		
Ley	3232	9	3294	Modificación U13	Venta y norma Catalinas Norte	Cordoba	Zona	CV
						Garibaldi		
Ley	3018	9	3156	Ca-estructural	Convenio Urbanístico particular	1429	Pat. Ind.	CV
						G. Matorras y		
Ley	3119	9	3255	Deroga apertura calle	Calle Charrua a Cesac 32	F. Rivera	Vía Publica	CV
						Tucumán		
Ley	3076	9	3212	Ca-estructural	Sede UCR	1660	Pat. Ind.	CV
Ley	3040	9	3183	Ca-estructural	Catalogac. varias calle Güemes	Guemes varias	Pat. Ind.	CV
						Pza. Salaberry		
						y Pza. Mons.		
Ley	3217	9	3314	Patr. Cult.	Agrega calesitas	De Andrea	Pat. Cul.	CV
_						Ugarteche		
						2815/19 y		
Ley	3041	9	3184	Ca-cautelar	Palacio Ugarteche	2820	Pat. Ind.	CV
Norma	Nro	Año	BOCBA	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
						J.b.Alberdi,		
						Olivera,		
						Ameghino.		
						Monte.		
Ley	3042	9	3184	APH 45	Pque. Avellaneda y entorno	Lacarra	APH	CV
		9		Ca-varias	Varias		c/APH	CV
Ley	3057	9	3183	uso	Gestión de playas subterráneas		Prod.	CC
						Saenz-		
Ley	3059	9	3186	Emergencia Pque. Patricios	Urbanística y ambiental	A.Alcorta y +	Uso	CV
Ley	3023	9	3157	AE 7	AE Pasaje Convención	Pasaje	Zona	CV





						Convención		
Ley	2930	9	3091	Plan Urbano Ambiental			Zona	CV
Ley	2936	9	3092	Uso	Regula publicidad exterior		Uso	CC
Ley	2972	9	3102	Zonificación	Distrito tecnológico	Uso - Infraestruc- exenciones	Prod.	CC
Ley	3137	9	3254	E3 a E4	Htal. italiano	Gascón 450	Zona	CC
Ley	3120	9	3255	zona 6 R1bII	Usos de R2a excepto educativos	Lacroze e/Villanueva y 11 de sept	Uso	CC
Ley	3146	9	3268	Uso	Polo tecnológico y científico	Godoy Cruz y Paraguay	Prod.	CC
Ley	3038	9	3176	Uso	Incorpora Ensayos y análisis técnico		Uso	CC
		9			Año 2009			
Ley	2591	8	2854	Reduce U 29			c/APH	CV
		8		Deroga AE5 y AE7			c/APH	CV
		8		Crea APH 30	Av.Alvear y entorno		APH	CV
		8		Ca-varias		Varias	c/APH	CV
Ley	2606	8	2877	Modifica U 23	Nueva zonificación a r2bi (en general)	Monroe- migueletes-la pampa- FCGBM	Zona	CV
Ley	2707	8	2959	Modifica APH 1	Incluye cuadro de tipologías		APH	CV
		8		Elimina APH 8	Entorno Parque Lezama		APH	CV
Norma	Nro	Año	BOCBA	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
		8		Ca-varias	Varias		c/APH	CV
Ley	2721	8	2966	R2aII a R1bII	Caballito sur	Puan- Hortiguera- Alberdi- Rivadavia	Zona	CV





						Las Heras		
Ley	2793	8	2996	Ca-estructural	Las Heras 1725	1725	Pat. Ind.	CV
						Emilio mitre		
Ley	2796	8	2996	Ca-estructural	Directorio y Emilio Mitre	510	Pat. Ind.	CV
						Sarmiento		
Ley	2793	8	2996	Ca-estructural	Sarmiento 1374	1374	Pat. Ind.	CV
_		_				Entre ríos		
Ley	2794	8	2997	Ca-estructural	Palazzo Magliore	1948	Pat. Ind.	CV
_		_				Viamonte		
Ley	2868	8	3063	Ca-estructural	Viamonte 1968	1968	Pat. Ind.	CV
		_			Hogar Infantil x Hogar de Niños			
Ley	2881	8	3069	Uso	y Zonificaciones		Uso	CV
						Libertador		
Ley	2892	8	3069	Ca-estructural	Av. Libertador varios	2100 y 3500	Pat. Ind.	CV
_		_				25 de mayo		
Ley	2891	8	3071	Ca-estructural	25 de mayo 501	501	Pat. Ind.	CV
						Arenales 1239		
						y Libertador		
Ley	2667	8	2925	Ca-estructural	Arenales 1239 y Libertador 1240	1240	Pat. Ind.	CV
						J.b.Alberdi		
ley	2665	8	2923	Ca-estructural	J.b.Alberdi 5751/55	5751/55	Pat. Ind.	CV
Ley	2708	8	2963	Ca-varias	Varios	Varios	Pat. Ind.	CV
						E/ French y		
						Pacheco de		
Ley	2769	8	2983	AE	Pasaje Bollini	Melo	Zona	CV
					Club Huracán (x convenio	Amancio		
Ley	2770	8	2987	Ca-estructural	urbanístico)	Alcorta 2502	Pat. Ind.	CV
						Sarmiento		
Ley	2797	8	2996	Ca-estructural	Sarmiento 1374	1374	Pat. Ind.	CV
						Corrientes		
Ley	2798	8	3020	Ca-estructural	Corrientes 1667/9	1667/9	Pat Ind.	CV
						Bme. Mitre		
Ley	2828	8	3019	Ca-estructural	Bme. Mitre 523/31 y 559	523/31 y 559	Pat. Ind.	CV
						15 de		
Ley	2829	8	3019	Ca-cautelar	15 de Noviembre 1171	Noviembre	Pat. Ind.	CV





		1993	ONOD			1454		
						1171		
Norma	Nro	Año	BOCBA	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
						Calle Guaminí		
						e/Hubac y		
Ley	2812	8	3017	Restituye a uso publico	Calle Guaminí e/Hubac y Scapino	Scapino	Vía Publica	CV
-	2522	0	2070	7 .6 .7	Cambios a r2bi, r2biii, C3II y	***		OF7
Ley	2722	8	2978	Zonificación	Sector 3	Varios	Zona	CV
						Battle y Ordeñez a		
Ley	2825	8	3017	Zonificación	Cambio R2bII a E2	Larraya	Zona	CV
Ley	2020		3017	Zommederon	Navarro desde Av. San Martin a	Euraya	Zona	
Ley	2590	8	2851	R1bI a C3II	Cuenca	Paternal	Zona	CC
·					Incorpora Casa de cuidados			
Ley	2847	8	3066	Uso	Paliativos		Uso	CC
		8			Año 2008			
						Larrazabal		
					Desafecta Larrazabal e/Falcon y	e/Falcon y		
Ley	2354	7	2736	Línea Municipal Particularizada	Chilavert	Chilavert	Tejido	CV
T	2440	7	2701	Co. and we of a wall	Vi 1 (n 1905/07	Vicente López	Det In I	CX.
Ley	2440	/	2791	Ca-estructural	Vicente López 1825/27	1825/7 Libertad	Pat. Ind.	CV
Ley	2442	7	2791	Ca-estructural	Libertad 1264/70	1264/70	Pat. Ind.	CV
Ley	2442	,	2//1	Cu esti ucturui	Libertua 1204/70	Ámbito	Tat. Ma.	
						estación		
						Yrigoyen y		
					Estación Irigoyen y viaducto FC	viaducto FC		
Ley	2447	7	2799	APH 7	Roca	Roca	APH	CV
		7		Catalog.	Varios	Varios	c/APH	CV
Ley	2482	7	2817	a R1bII	Crea sector 6 y 7		c/APH	CV
		7		APH 48	Entorno estación Coghlan		APH	CV
		7		Catalog.	Varios	Varios	c/APH	CV
Ley	2466	7	2818	Ca-varias	Entorno APH 32 estación lugano	Varios	Pat. Ind.	CV
Ley	2241	7	2613	U20 Bo. Nvo Colegiales	Cambia perímetro de zona 2b	Ver	Zona	CV





			V) KUB!					
Ley	2567	7	2829	Ca-cautelar	Hogar damas israelitas	Arévalo 2024	Pat. Ind.	CV
						Patricios-M.		
						García-Paseo Colon-Brasil t		
Ley	2240	7	2622	Emergencia Av. Patricios	Implementa RUA	P. Mendoza	Zona	CV
Norma	Nro	Año	BOCBA	ОВЈЕТО	Descripción	Localización	TIPO	Coalic
_						Bondpland		
Ley	2292	7	2664	Ca-estructural	Mercado M.T.de Alvear	1660	Pat. Ind.	CV
Ley	2308	7	2688	U31	De D1 a U 31	Parcela 40	Zona	CV
Ley	2563	7	2828	Ca-cautelar	Muelle de Pesca		Pat. Ind.	CV
-	2265		27.45			España	D . T 1	O.F.
Ley	2365	7	2745	Ca-estructural	Escuela superior bellas artes	1701/95	Pat. Ind.	CV
						H. Primo y Bolívar a B.		
Ley	2398	7	2768	Ca-cautelar	Transferencia capac. constructiva	Irigoyen 922/4	Pat. Ind.	CV
Ley	2470	7	2816	Patr. Cult.	Mural Spilimbergo	Viamonte 867	Pat. Cul.	CV
_		_				Urquiza y C.		
Ley	2494	7	2823	Sitio histórico	Iglesia Santa Cruz	Calvo	Pat. Cul.	CV
						Las Heras- Cnel.Diaz-		
						juncal-		
Ley	2468	7	2818	Sitio histórico	Pque. Las Heras	salguero	Pat. Cul.	CV
Ley	2556	7	2831	Patr. Cult.	Sede SADE	México 524	Pat. Cul.	CV
						Riestra-		
Ley	2409	7	2775	Una	Vivienda de Vecinos Bo. Rivadavia	Torres-b. Roldan	Uso	CV
Ley	2503	7		AE 21	Pasaje volta	Pje. Volta	Zona	CV
Ley	2500	7		APH 15	Flores. Deroga punto 8	Flores	c/APH	CV
Ley	2541	7	2832	Procedimiento	Registro catálogo de cúpulas			CV
Ley	2554	7	2837	Declara Calesitas como Pat. Cult.		Varias	Pat. Cul.	CV
	2250	_		D. P. C.	Datos y Documentos para			a a
Ley	2359	7		Procedimiento	Certificado de Uso			CC





Ley	2216	7	2614	Uso	Permite Industria Manufacturera y reparación	Ciudad productiva	Uso	CC
	2216	7		Uso	Ampliación Usos no Conformes		Uso	CC
	2216	7			Incorpora clasificación para reciclaje		C/Uso	CC
Ley	2294	7	2663	APH 46 Bo. Ingles	Reglamenta Nvo. APH		APH	CC
Ley	2321	7	2699	Uso	Incorpora Club de Música en Vivo		Uso	CC
Ley	2428	7	2781	Tejido	Perfil edificable		Tejido	CC
Ley	2429	7	2781	Zonificación	Up a E2		Zona	CC
		7			Año 2007			





12. Anexo de Noticias de diarios digitales locales

Se listan a continuación las direcciones electrónicas de notas periodísticas en cuerpo principal de los dos principales medios digitales locales⁹³:

Distrito Tecnológico (12)

http://www.lapoliticaonline.com/nota/81004-en-el-gabinete-de-macri-ya-se-pelean-por-la-mudanza-al-sur-de-la-ciudad/

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-94012/

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-60638/

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-60456/

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-60143/

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-60078/

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-55030/

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/lanzan-becas-de-innovacion-del-distrito-tecnologico/

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/deloitte-desembarco-en-el-distrito-tecnologico/ http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/como-son-los-beneficios-impositivitos-parta-las-empresas-tic/

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/el-pro-busca-sancionar-varios-proyectos-delejecutivo-en-una-maratonica-sesion/

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/larreta-lanza-un-plan-para-revitalizar-el-sur/
http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/el-futuro-del-desarrollo-pasa-por-las-industriascreativas/

Distrito de las Artes (3)

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-86501/http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-86404/

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-74840/

⁹³



Ley de Protección de adoquines (2)

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-95514/

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/justicia-portena-ordena-reponer-adoquines-removidos-en-palermo/

Reserva Ecológica Norte (4)

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-87405/

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/la-reserva-ecologica-ciudad-universitaria-se-inauguraria-en-2015/

 $\underline{http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/legisladores-reclaman-puesta-en-marcha-de-la-nueva-reserva-ecologica/}$

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/la-ciudad-y-la-uba-firmaron-convenios-para-realizar-obras-de-renovacion/

Ley de Centros Culturales (2)

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/por-unanimidad-fue-aprobada-la-ley-de-centros-culturales/

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/debaten-un-proyecto-de-ley-sobre-regulacion-de-centros-culturales/

Zonifica Ex -Cárcel de Caseros como Archivo Histórico Nacional (1)

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/el-archivo-general-de-la-nacion-tendra-una-sede-en-la-excarcel-de-caceros/

Creación del Patio Lechero (2)

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/larreta-paso-del-asado-al-patio-gastronomico/ http://www.noticiasurbanas.com.ar/?s=patio+lechero&post_type%5B%5D=noticias

Distrito de Diseño (2)

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-95157/

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-74840/



Centro de Exposiciones Buenos Aires (2)

http://www.lapoliticaonline.com/nota/93782-en-un-clima-de-euforia-y-rodeado-de-famosos-macri-inauguro-su-ultima-obra-en-la-ciudad/

http://www.noticiasurbanas.com.ar/noticias/vecinos-analizaron-el-proyecto-para-crear-nuevo-centro-de-exposiciones/

Venta en Catalinas Norte (13)

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/61957/irsa-se-quedo-con-catalinas-norte.html http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/66739/el-pro-presiona-para-reasignar-\$600-millones-a-ausa-y-\$117-millones-para-educacion.html

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/61194/inversiones-para-educacion.html http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/57333/catalinas-sin-fondos-macri-remata-las-joyas-de-la-abuela.html

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/57007/la-legislatura-postergo-la-venta-demillonarios-terrenos-de-la-ciudad.html

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/54052/macri-al-limite-el-aumento-de-impuestos-le-trabo-el-presupuesto.html

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/53570/macri-quiere-construir-torres-por-mas-de-u\$s-500-millones-en-lotes-publicos.html

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=el-gobierno-porteno-informara-sobre-obrasescolares

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=denuncian-el-incumplimiento-del-plancatalinas

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=3f2f5ac5e90ffada80eab09e4bb5463a http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=c77df91292916a2f088b1a1762e50d17 http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=6cc73c6fdd7e0324106bfb2c74e6e0cc http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=e3f1a66d9e591912882495fabfa6893d

Confitería Richmond (11)

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/75805/tomaron-la-richmond.html



http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=e7d8e07e3e36d25cb6998e4a0fba6ae3
http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=la-richmond-cafe-barato-y-zapatillas-de-goma
http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=confiteria-richmond-suspendieron-el-remate-de-objetos

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=remataran-patrimonio-de-la-richmond http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=rechazo-legislativo-al-avance-del-gobierno-sobre-la-richmond

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=65052

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=f9c49eb99d111e902d38a3ce40feed86 http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=846633473f9b1d175552a81bcbb3cc1e http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=2081ecb3c15b866a67618d5430771baf http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=d809b523ba8f1ddbd25654825a1440b3

Distrito audiovisual (5)

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/76181/legislatura-el-macrismo-logro-aprobar-el-distrito-audiovisual.html

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/74840/el-gobierno-porteno-busca-crear-un-distrito-de-las-artes-y-uno-de-diseno-antes-de-diciembre.html

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/61394/fuerte-debate-en-el-gabinete-porteno-por-el-distrito-audiovisual.html

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=el-pro-busca-votos-para-iniciativas-polemicas http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=tierras-publicas-negocios-privados

Htal Borda y Moyano (4)

http://www.lapolitica on line.com/noticias/val/52793/protesta-portena.html

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/23642/el-gobierno-porteno-niega-el-cierre-del-moyano-y-del-borda.html

http://www.lapoliticaonline.com/nota/82620-la-mudanza-del-gobierno-porteno-al-sur-costara-600-millones/

http://www.lapoliticaonline.com/nota/nota-93805/



Centro de Concentración Logística (3)

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=11ff68b77ab0fc132f818d6fe8aaf8a6 http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=arranca-una-semana-clave-en-la-ciuda http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=593ac4fb9087038a7fbf2661eeb6e958

Centro de Transferencia de Pasajeros Sur (3)

http://www.lapoliticaonline.com/nota/101854-las-empresas-de-micros-rechazan-la-nueva-terminal-de-soldati/

http://www.lapoliticaonline.com/nota/95693-larreta-en-la-terminal-dellepiane/

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=larreta-recorrio-las-obras-de-la-nueva-terminal-dellepiane

Distrito del Deporte (7)

http://www.lapoliticaonline.com/nota/85606-el-pro-aprobo-un-plan-urbanistico-que-estaba-muerto-gracias-a-ocana-y-gentilini/

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=larreta-le-va-a-dar-un-impulso-enorme-a-la-zona-sur-de-la-ciudad

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=larreta-lanza-un-plan-para-revitalizar-el-sur http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=gentilini-el-voto-3

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=avanza-el-plan-maestro-para-el-sur-de-la-ciudad

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=se-aprobo-el-plan-maestro-para-la-comuna-8 http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=14bae0cc2a0366a2af1b6e739ad888e0

APH 52 Calle Lavalle (2)

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/70432/el-consejo-de-la-magistratura-porteno-envuelto-en-una-polemica-por-la-compra-de-un-edificio.html

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=1e98e3ba1482b8957bc8e56bc423e4c1

Cine Rivadavia (2)

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=83188e96f8bbe937856465433e5fe464



http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=af6ada41a9a36cc35083b8796d29d5c2

Polo tecnológico y científico (9)

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/23692/polo-tecnologico.html

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/23731/interes-chino-en-participar-del-polotecnologico-de-parque-patricios.html

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/35231/macri-quiere-un-polo-tecnologico-en-parque-patricios.html

http://www.lapoliticaonline.com/noticias/val/40880/macri-quiere-un-polo-tecnologico-en-parque-patricios.html

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=el-futuro-del-desarrollo-pasa-por-las-industrias-creativas

http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=larreta-lanza-un-plan-para-revitalizar-el-sur http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=freire-lanzara-el-parque-de-la-innovacion-sur http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=deloitte-desembarco-en-el-distrito-tecnologico http://www.noticiasurbanas.com.ar/?noticia=larreta-la-industria-va-a-ser-un-pilar-fundamental-de-la-argentina-que-viene



13.- Anexo de Ilustraciones

13.1 Perímetro de las Leyes $N^{\rm o}$ 2.721 y 2.22 de Limite de Alturas en Caballito



El borde indica el barrio oficial de Caballito.

El sombreado oscuro los tres perímetros en los cuales las Leyes N° 2.721 y 2.722 bajaron las alturas.