

Respecto del convenio urbanístico: G.C.B.A. y la firma IRSA inversiones y representaciones S.A., en tratamiento por EXPTE: N° 1831-J-2021

Ya en noviembre del 2020 este Consejo se expidió en varias Audiencias Públicas sobre la oportunidad y características que deben reunir los Convenios Urbanísticos.

En esa oportunidad constituimos un equipo técnico de trabajo para aportar y enriquecer las instancias de reglamentación que deberían aplicarse a estos instrumentos porque consideramos que los convenios urbanísticos son una estrategia dinámica de reconsideración de lo establecido por las reglamentaciones urbanas en casos puntuales que, bien encarados y debidamente instrumentados, pueden favorecer el buen desarrollo de la ciudad.

En primer lugar, por la escala, la magnitud de los derechos constructivos y la ubicación de esta parcela, entendemos que el convenio urbanístico no es la herramienta idónea para su tratamiento, este caso debiera encuadrarse en otros instrumentos urbanísticos como lo es el **plan de sector o plan de detalle**, con una mirada urbanística integral de la ciudad y del ambiente

Nuestra ponencia tiene objetivos claros:

- Asegurar la calidad de los impactos urbano-ambientales
- Asegurar la equidad de las propuestas, de manera de no desvirtuar el CUR
- Asegurar la transparencia de las operaciones, garantizando la participación ciudadana

A continuación, enumeramos los puntos que consideramos debe cumplir cualquier convenio urbanístico para garantizar un tratamiento igualitario y transparente:

- 1 La publicidad de la propuesta de convenio debería ser previa al tratamiento de la ley, mediante su aparición en los medios y el comunicado fehacientemente a sus linderos.
- 2 Los borradores de convenio deben tener claramente expuestos los beneficios (volumétricos, de superficie construible, de altura edificable, de beneficio económico, etc.) y las cargas (contrapartida propuesta por el/la propietario/a, en bienes, servicios o moneda y siempre con su valoración monetaria).
- 3 Los borradores de convenio deben tener claramente expuestos los cambios volumétricos respecto de los que otorga la norma preexistente
- 4 Quien solicita el convenio deberá demostrar su efectiva propiedad (escritura) desde, al menos, un año antes de presentar la propuesta de convenio.
- 5 Para el caso especial de parcelas compradas en subastas de tierras públicas, las ventajas obtenidas deberán pagar una plusvalía especial, ya que la práctica de comprar tierra pública para después reformar la norma es fuente de innumerables suspicacias, como la falta de transparencia en el momento de la subasta, y el valor a ofertar podrá verse condicionado por la diferente capacidad de lobby de los distintos oferentes (situación recurrente en nuestra ciudad).
- 6 Los convenios urbanísticos deberán ser otorgados a el/la solicitante del convenio, quien será depositario/a de los derechos así adquiridos, que caducarán en caso de venta (de esta manera, se anula otra práctica frecuente en nuestro medio que siempre genera sospechas, fundadas o no).
- 7 Los convenios no podrán aplicarse en sectores con planes especiales como Puerto Madero, la Villa Olímpica, los terrenos de las ex playas ferroviarias. Porque pueden, con su tratamiento aislado, desvirtuar la norma general prevista.

- 8 Cuando los convenios se realicen sobre edificios con catalogación patrimonial deberán adjuntar informes positivos, firmados por especialistas reconocidos/as sobre el rescate del patrimonio en el contexto de la nueva intervención. También deberán expedirse los organismos de Gobierno que tutelan el patrimonio.
- 9 Se requerirá la opinión a un grupo de expertos de instituciones como el CPAU, la SCA, la FADU, el CPIC, que emitan un dictamen independiente de los intereses particulares, sin que sea vinculante.
- 10 Quienes acceden a los beneficios de convenios urbanísticos deberían estar inhibidos para vender la tierra por, al menos, dos años.
- 11 Se realizará una evaluación ambiental estratégica que haga foco en el sector y no solo con la parcela, con el objetivo de lograr que el convenio tenga escala contextual urbana

De la lectura de los mismos y de puntualizar aspectos que caracterizan este convenio en particular, queda claro que no se cumplen muchos de los preceptos

Así corresponde, antes de resolver este convenio, dotarlo de estudios que analicen sus impactos, factibilidad y costos sobre las infraestructuras de saneamiento, de energía y de soporte vial con el resto de la Ciudad, de especial importancia tratándose de un desarrollo insular

De esta manera, los resultados de los estudios no se hubieran restringido al interior de la parcela, sino que se habrían agregado estudios que relacionaran la parcela con su entorno inmediato y mediato.

Este predio afecta un sector estratégico de la ciudad en su relación con la costa pública, a la vez que es un fragmento de un sistema mayor ribereño y que requiere de estudios particularizados

Por todo lo expresado el CPAU entiende que este caso no debe ser encuadrado en los procedimientos previstos para los Convenios Urbanísticos y debería haberse tratado en forma integral, según Art. 10.2 Plan de sector y/o Art. 10.5 Plan de detalle, del Código Urbanístico.

Se Anexa **ANÁLISIS DEL TÍTULO 10 DEL CÓDIGO URBANÍSTICO**, comparativo de los instrumentos normativos mencionados.