

# Por qué formular un nuevo Código Urbanístico

*Un cambio de paradigma para todos los arquitectos.*

Por **Carlos Colombo** | Arquitecto, Subsecretario de Planeamiento. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte.

*Los códigos dirigidos al ordenamiento urbano son instrumentos de ejecución de los planes territoriales. En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, estos recursos normativos se encuentran desactualizados, ya no responden a demandas y expectativas de la ciudad actual y, además, le impiden el desempeño profesional de los estudios de arquitectura más pequeños.*

En la Ciudad de Buenos Aires, el **Código de Planeamiento Urbano** vigente fue desarrollado en 1977 para instrumentar el Plan Director que fuera sancionado quince años antes. Este Plan se sustentó en los ideales del Movimiento Moderno y apelaba a: zonificar la ciudad según las actividades que en ella se desarrollan (*zoning*); sustentar dichas actividades en las conexiones viales tomando al automóvil particular como movilidad dominante; favorecer la renovación urbana mediante la sustitución edilicia y edificaciones de perímetro libre -comúnmente denominadas "torres"- como tipologías dominantes; desconociendo la ciudad real.

Sin bien se realizaron sucesivas actualizaciones a ese Código, el sustento ideológico sigue siendo el mismo de hace cuarenta años. Sin embargo, los lineamientos del **Plan Urbano Ambiental** -definidos en 2008- promueven una ciudad más integrada, policéntrica, saludable, plural y diversa, que tal código desconoce: no solo ha quedado desactualizado sino que, además, no responde al modelo de ciudad planteada en aquel pacto colectivo. De modo que existe un amplio consenso para su actualización acorde a los conceptos del PUA y a las dinámicas actuales de nuestra ciudad.

El Plan Urbano Ambiental propuso grandes cambios en la visión y en la gestión de la ciudad. Algunos de estos lineamientos pasaron desapercibidos para muchos porque

constituyen cambios de paradigma, y para comprenderlos se requiere de una nueva manera de interpretar la ciudad. Al llamarlo **Código Urbanístico**, el PUA no sólo cambió el nombre de Código de Planeamiento Urbano. El nuevo código se ocupa de lo urbanístico y, específicamente, de los indicadores urbanos de uso y de constructibilidad. Paralelamente, el Código Ambiental, el de Transporte y el de Espacio público se deberán ocupar de éstas otras dimensiones. Es el PUA lo que articula las partes que componen el planeamiento territorial.

Tal importancia han adquirido estas dimensiones en la visión y en gestión de la ciudad actual que deben ser articulados con nuevas normas y con organismos propios. De modo que la inclusión de cuestiones específicas relativas al espacio público, al ambiente o al transporte resultarían incongruentes con el PUA, y significaría infravalorar la trascendencia de estos aspectos en la construcción colectiva de la ciudad.

## **La ciudad ya no es aquella del zoning**

Hoy en las ciudades del mundo la tendencia es promover la **integración**, favoreciendo la vitalidad urbana; es la ciudad "de 24 horas", es la fachada activa. La convivencia de trabajo, cultura, equipamiento, comercio y vivienda ya no está limitado a algunos sectores sino que se extiende a toda la ciudad; aspectos que pujan por la **mixtura de usos** y se contraponen con los viejos preceptos del *zoning*. Para lo cual, la unificación de los tres cuadros de usos vigentes (planeamiento, ambiente y habilitaciones) en uno solo y más simple, y la reducción de los múltiples distritos de zonificación a solo cuatro áreas de usos refleja una ciudad real y deseada, que reemplaza un modelo inefectivo y permanentemente transgredido.

En consecuencia, se apunta a una norma simple y clara, que elimine los parámetros matemáticos para el cálculo de la constructividad de cada parcela, que regule la altura de las edificaciones dentro de un tejido urbano en gran parte consolidado, que simplifique la diversidad actual de alturas y que subsane las enormes disrupciones morfológicas generadas. FOS, FOT y tangentes son reemplazados entonces por alturas máximas (con equivalencias a las alturas del CPU actual), cantidad de pisos (para mantener dentro de "la carpa", aire y riqueza arquitectónica) y bandas de edificabilidad ("pisada").

Acorde con los lineamientos del PUA, en el concepto de una ciudad con completamiento "prevalentemente morfológico", se establece el A-B-C para enrasar en planta y en fachada, resolviendo las disrupciones morfológicas, producto de la superposición de diferentes códigos y el fomento a la sustitución que impulsa la norma vigente. Su regulación desde criterios morfológicos -y no ya desde indicadores cuantitativos- es el cambio fundamental permite completar el tejido desde una visión de ciudad vivida desde el espacio público.

***Operando sobre el reconocimiento de la ciudad existente, en las áreas consolidadas se buscará completar el tejido, unificando los alineamientos edificios existentes, conservando los valores patrimoniales y preservando sus áreas identitarias (APH-U-AE).***

Para aquellas zonas sin carácter se proponen criterios para la renovación urbana en las denominadas "Áreas de Desarrollo", donde se impulsarán ensayos de tejido y de nuevas arquitecturas, pensadas en función a la creación de nuevos subcentros y espacios de articulación metropolitana.

#### **Hacia un cambio de paradigma urbanístico**

El más importante cambio es la modificación de la esencia misma de toda norma urbanística, aquella que en cualquier ciudad del mundo se llama igual: los **indicadores urbanos de uso y de tejido**, y su forma de control. La anulación del FOT como herramienta de control es una deuda de 40 años, pero más que un cambio normativo es una corrección urbanística cuyos efectos se verán inmediatamente en la práctica cotidiana de arquitectos y demás actores del desarrollo urbano.

Para comprender la magnitud y conveniencia de este cambio basta recordar lo sucedido en nuestra ciudad en las últimas décadas. Desde 1935 hasta el CPU de 1977, la elevadísima cantidad de permisos de construcción y de metros cuadrados construidos denota la enorme cantidad de pequeñas obras que le dieron forma a la ciudad. Desde 1977 el panorama cambió drásticamente, menos obras, mucho menos superficie construida por año y también muchísima menos cantidad de permisos. Esto significa que hubo una mayor concentración económica en la construcción, los arquitectos en general tuvieron menos trabajo, y lo poco que se construyó en la ciudad ocupó los terrenos grandes, dejando miles de esquinas y pequeños lotes sin construir, mayormente porque "el FOT no da".

El código vigente fue durante esos casi treinta años un gigante dormido: cuando la actividad de la construcción repentinamente se intensificó, el modelo implícito en esa concepción demostró sus inconsistencias. La enorme cantidad de sitios donde diferentes tipologías intentaban convivir con grandes problemas de incompatibilidad, una torre rodeada de casas, un supermercado gigante en un barrio tranquilo, otra gran torre en un entorno patrimonial de altura media, muchos edificios altos con poca infraestructura, los vecinos se quejan, la ciudad debe dar respuesta.

***Como vemos, este despertar del gigante dormido no fue plácida y demostró que el modelo de ciudad del '77 era malo desde su origen o la ciudad había evolucionado en otra dirección. En todo caso hay que cambiarlo.***

El PUA dio señales de tal necesidad y detectó también que la ciudad ya no era posible diseñarla desde un tablero sino con el conjunto de actores. La eliminación de las "torres sorpresa", la anulación del FOT así como la simplificación de alturas y del perfil edificable (sin tangentes) son medidas concretas que tendrán un impacto positivo en la actividad cotidiana de los arquitectos, la promoción de la construcción en terrenos medianos y pequeños constituye una política urbana de equitatividad, de distribución homogénea del desarrollo, de fomento a las pymes de la construcción y de completamiento de áreas densas. Completamiento y densificación sin aumento de alturas.

### Partir de la ciudad real para actuar en ella

El **transporte público** es el componente orientador del crecimiento de la ciudad, los corredores existentes definirán la densificación y la morfología estructural del tejido. Asimismo, la normativa urbana del CPU dejará de regular la densidad y la morfología a partir de la dimensión del **espacio privado** a través del FOT y las tangentes, para definirse a partir de la dimensión del **espacio público** que enfrenta. El fortalecimiento del rol del Estado en la gestión urbana se incrementa eliminando los premios a las plantas bajas libres, los retiros de frentes, el 3% de margen de ajuste, que premian al individuo sobre el conjunto, el edificio singular sobre la cuadra, y se consolida una regulación del espacio privado a partir de criterios morfológicos definidos desde el espacio público. Por ésta razón se reduce el enorme número de alturas máximas, a partir del reconocimiento de un número limitado de dimensiones de anchos de espacio

público, alcanzándose 6 alturas máximas establecidas para toda la ciudad, excepto áreas especiales (APH, AE, U). Contrariamente a un eventual cálculo en abstracto, la realidad de la ciudad nos demuestra que no se verificarán interrupciones por ésta medida.

Si la ciudad es una **construcción colectiva**, el código urbanístico también debe ser parte de ésta construcción. Tras dos años de un intenso proceso participativo, la evolución del proyecto a través de más de diez versiones denota el aporte de propuestas, observaciones y correcciones del conjunto del colectivo de la ciudad. Vecinos en talleres participativos, miles de comunicaciones y transmisiones digitales del proyecto en formato digital, intensa interacción con entidades académicas, profesionales y técnicas, y varios foros participativos abiertos. ■

