

Proyecto de Código Urbanístico

Extracto de la conferencia dictada en el seminario del foro participativo permanente.

Por **Mora Aráuz** | Coordinadora de Programas en la Fundación Ciudad.

La sustitución del Código de Planeamiento que manda la Constitución y la Ley 2930 debe hacerse.

En cuanto al Objeto (apartado 1.1.2), si bien se aclara que la enunciación no es taxativa, se debería explicitar en el mismo que “Este Código Urbanístico guía la conformación de la Ciudad, **concebida como un espacio social**”, incluyendo los espacios públicos y privados y las edificaciones que en éstos se desarrollen, considerando las **condiciones socioterritoriales**, ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad”.

Podemos compartir principios y definiciones del Proyecto. Pero los principios y definiciones no necesariamente se ven reflejados en las normas aplicables.

La reducción de los actuales Distritos Urbanísticos (zonificación) a la mitad (de 38 a 17), la organización de cuatro áreas de mixtura (de baja a alta mixtura de usos) así como la simplificación de la morfología estableciendo límites de altura, pueden hacer más accesible la lectura de este instrumento a la mayoría de los ciudadanos, ya sean especialistas o no en la materia.

Pero el proyecto de CU cristaliza las desigualdades actuales en materia de usos y edificabilidad de la CABA y enmascara bajo una simplificación de la lectura de los Distritos Urbanísticos la continuidad de la zonificación discrecional vigente a través de Distritos U, EE y AE.

El criterio de alturas fijas puede ser adecuado, pero la gran heterogeneidad del tejido prevaleciente en vastas zonas de la ciudad requiere de un estudio particularizado que no puede ser independiente de la posición y características de

la manzana, ni de la cuadra y la calle consideradas. Sería asimismo necesario calcular la densificación resultante, por manzana y por área, para evaluar las consecuencias de la ampliación de la constructibilidad de cada área.

No siempre es aconsejable el completamiento siguiendo el patrón de la mayor altura existente, ya que no siempre las calles mantienen un mismo patrón en todo su recorrido.

Por el contrario, atraviesan zonas de distinto carácter y su perfil va cambiando, a veces radicalmente. Consecuentemente, la altura máxima aconsejable de su perfil variaría según esas condiciones.

Proponemos incluir la promoción de la mixtura de usos conjuntamente con la mixtura social (en cumplimiento de los principios de “Ciudad Inclusiva” y “Ciudad Diversa”) en particular para los usos residenciales. Es fundamental evitar procesos de segregación socioterritorial, la configuración de enclaves de pobreza y/o riqueza y los procesos de gentrificación y exclusión social.

La propuesta actual para las Áreas de renovación urbana, resulta limitada en sus objetivos. Proponemos se conciba la renovación urbana, la rehabilitación urbana y el redesarrollo urbano² (RRR) como estrategias u operaciones de iniciativa pública, cuyo objetivo prioritario sea promover alternativas diversificadas para la reducción del déficit habitacional en las distintas comunas³, preservando las identidades barriales, movilizanddo suelo ocioso e inmuebles vacantes (públicos o privados), renovando y recalificando tejido edilicio obsoleto, insalubre o ruinoso, generando además condiciones de inclusión social para la población residente dentro de los polígonos de actuación respectivos.

¹ La inclusión de este concepto define un posicionamiento epistemológico y ético, afirma el carácter social e histórico de la ciudad y no la de un mero espacio geométrico soporte de las actividades.

² Estas estrategias podrán utilizarse asociadas o no entre ellas (renovación + rehabilitación + redesarrollo) según los casos y las necesidades de cada Comuna.

³ Estas estrategias podrán definirse a través de un Plan de Sector, identificando las acciones y obras a emprender, los áreas y/o actores responsables de su ejecución, las etapas, el presupuesto necesario y las fuentes de financiamiento.

Las estrategias de rehabilitación edilicia y urbana, así como las de redesarrollo se deben concebir como estrategias integrales (urbanística, socioterritorial, socioeconómica, ambiental, patrimonial).

La rehabilitación edilicia de bienes inmuebles no catalogados pero valorados por los habitantes de la Comuna permitirá proteger valioso tejido edilicio barrial, apto aún para ser refuncionalizado, consolidando paisajes urbanos identitarios para cada Comuna y promoviendo la inclusión y mixtura social.

Patrimonio y Ribera

Dos grandes temas de la Fundación Ciudad son el Patrimonio y la Ribera.

En materia de Patrimonio, bajo la denominación de "sustentabilidad patrimonial" se incorpora al patrimonio arquitectónico y urbanístico de la ciudad en una nueva fase de valorización, para el beneficio privado y como objeto de negocio inmobiliario.

Como desconocemos el catálogo encargado a consultores por el PE, por estar bajo un convenio de confidencialidad, no sabemos lo que pueda suceder con pasajes y edificios con valor patrimonial. Interesantes conjuntos de la Av. Brasil están, en el proyecto de CU, dentro de la Unidad de sustentabilidad alta (22m) lo que permitiría demoler los edificios para hacer otros de PB y 6 pisos. El Pasaje Sastre, está dentro de la Unidad de sustentabilidad media (16,5m) lo que permitiría hacer Planta baja y 4 pisos.

También desconocemos, por el mismo motivo, si tiras de edificios eduardianos, racionalistas y eclécticos que están fuera de los APH, están en riesgo.

En cuanto a la Ribera del Río de la Plata, allí se sucede una serie de Urbanizaciones Especiales que nos alejan de

contar con una ribera accesible para uso público y gratuito, un espacio prioritariamente recreativo y de integración, aspiración social que la Fundación Ciudad viene recogiendo y alentando desde 1995.

Muy por el contrario se habilitan torres en el U 55, Parque de la Innovación y en el U 63, Catalinas Norte II. En el U 71, la ex Ciudad Deportiva de Boca Juniors puede hacerse un estadio para 140.000 personas, además de Centro de Convenciones, Hotelería, etc.

Todas estas U ejercen una presión sobre la ribera que está lejos de la sustentabilidad deseada y fuera de los controles de un **Manejo Costero Integrado** para la ribera.

También nos preocupan los "amarillos" de las zonas de renovación urbana (RU) propuestas en el nuevo Código Urbanístico. Si bien todavía no estaría definida la altura máxima, las áreas RU están pensadas desde la lógica inmobiliaria y no desde una perspectiva orientada a resolver el déficit habitacional y otras demandas de las Comunas, bajo control y gestión pública.

Importantes ausencias

Nos inquietan también algunas ausencias: la de la **Evaluación Ambiental Estratégica** (que evalúa en forma conjunta políticas, planes y programas, y atiende a los impactos acumulados); **la Captación de Plusvalías** (para que la plusvalía pueda recuperarse y destinarse a mejorar las condiciones urbanas de la misma comunidad que la generó) y el **Derecho de Preferencia**, (que permite al Estado local adquirir inmuebles y constituir reservas y bancos de inmuebles para ejecutar programas y proyectos de interés público).

Aspiramos a que con más tiempo y reflexión, mayor acceso a la información y mejor voluntad de diálogo, podamos lograr una mejor norma para **la ciudad de todos.** ■

