

Posición de la Fundación Ciudad sobre la propuesta de reforma del CUr

Hay serios motivos para una reforma del Código Urbanístico aprobado en 2018, modificado en 2020 y con numerosas interpretaciones discrecionales hasta el día de hoy.

En particular, el aumento abrupto de la capacidad constructiva en los barrios de baja altura ha dado lugar a un movimiento en los barrios que enriquece el debate.

En el caso de Belgrano y Núñez se logró, a partir de la movilización de los vecinos una reforma concreta por ley, que no alcanza para revertir los efectos del daño ya hecho.

En los otros casos es necesaria una reforma urgente que permita preservar el carácter de los barrios, como se comprometió a hacerlo el Jefe de Gobierno Jorge Macri.

El cronograma propuesto para tratar a las apuradas una reforma que va a agravar profundamente la situación actual, resulta inaceptable desde todo punto de vista y afecta la seguridad jurídica.

**¿Con qué diagnóstico, con qué indicadores
y bajo qué estrategia urbana se basa una iniciativa de reforma?**

Si no se respeta un orden lógico de normas, desde la Constitución de la Ciudad, el Plan Urbano Ambiental, el todavía pendiente Modelo Territorial y la necesaria coherencia entre los diferentes códigos e instrumentos que les den vigencia, estaremos ante un nuevo fracaso.

Las ventajas serán solo para quienes lucran con la maraña de cambios permanentes de reglas e interpretaciones discrecionales. Beneficios para pocos y perjuicios para muchos. Son algunos lamentables ejemplos los predios de la ex Sastrería Militar; 11 de septiembre 1888; Avenida San Juan 2502/06 y Avenida del Libertador 5723/47, entre tantos otros.

La delegación extraordinaria de facultades, tema que ha sido objeto de debate nacional y de llamado de alerta para quienes todavía consideran que las Constituciones deben respetarse, tiene aquí un nivel al que nunca se había llegado en la Ciudad de Buenos Aires.

La Constitución de 1996 es contundente: la Legislatura no puede delegar sus atribuciones (artículo 84).

Sin embargo, aquí sí se lo hace de manera flagrante, en el tratamiento de un Código para el cual los constituyentes buscaron resguardos especiales. El artículo 81 inciso 3 establece, entre las materias que exigen una mayoría absoluta de los miembros, la aprobación y modificación de los Códigos de Planeamiento Urbano, Ambiental y de Edificación.

Desde el **retorno de la democracia** fueron numerosas las modificaciones introducidas en la normativa urbana en los barrios. Hubo conflictos y también discrecionalidad en su tratamiento.

Pero si algo no estuvo ausente fue el debate sobre la ciudad. Por eso resulta inadmisibles el nivel de arrogancia de un funcionario que planteó en la presentación legislativa que, “recién desde 2018 se discute la ciudad”, argumento en el que se escuda para seguir cambiando normas erráticamente.

Se presenta, en el Portal Oficial del Gobierno de la Ciudad, que la propuesta “establece un impulso a la zona Sur porque estructura un sistema de incentivos para el desarrollo de construcciones en esos barrios.”

Recordemos que el lugar de la ciudad donde se alentaba construir, antes de 2018, era el Sur. Ahora, ante la falta de proyectos en el sur se explica que se creará un incentivo mediante la “Capacidad Constructiva Adicional (CCA)” con un sistema complejo de “proyectos emisores” en el sur y “parcelas receptoras” con capacidad constructiva adicional hacia el norte.

Con un pretexto morfológico, en 2018 se abrió un frente de conflicto creando nuevos metros cuadrados construibles en toda la ciudad y, especialmente, donde existe mayor interés comercial: los barrios del norte y zonas residenciales de baja densidad.

Aquí el verdadero incentivo fue la recaudación mediante un uso desnaturalizado de la plusvalía o derechos de desarrollo urbano, cuyo destino merece además una rendición de cuentas mucho más clara.

No hay un incentivo público para preservar, para gestionar el patrimonio, para hacer más espacios verdes, ni una asignación de los fondos recaudados para mejorar el transporte público, las redes de infraestructura, viviendas para sectores medios y bajos, escuelas y otros equipamientos públicos.

La nomenclatura del CUR ha elegido denominar las reglas que fijan las alturas como Unidades de Sustentabilidad (bajas, medias, etc.).

Es un eufemismo para justificar la especulación sin fundamento urbanístico ni ambiental. Se deberían llamar unidades de discrecionalidad en las alturas, de arbitrariedad, de inequidad o parcialidad, cualquier cosa menos sustentabilidad.

Las reivindicaciones de los barrios que quieren preservar su identidad, su paisaje y el asoleamiento de sus viviendas, requieren un tratamiento específico con la mayor prontitud.

Está bien que se vuelva atrás en partes de la normativa, como la reforma propone, para recuperar en parte el pulmón de manzana (en algunos casos se reestablece el límite anterior de la zona construible en un cuarto) pero es insuficiente.

Resulta urgente tratar las normas de los barrios de densidad baja y separarlas de una propuesta que requiere más tiempo de elaboración y deliberación.

Como refugio a cualquier justificación posterior de cambios normativos, quedamos expuestos a la delegación sistemática de atribuciones a una omnímoda "Autoridad Competente", de ninguna manera aceptable.

El Jefe de Gobierno de la Ciudad ha afirmado, con razón, "Queremos proteger esa identidad que nos distingue y que nos hace sentir orgullosos de vivir en Buenos Aires".

Este noble objetivo, que compartimos, quedará cada vez más lejos de la realidad si no se separa la modificación de normas para los barrios de baja densidad, del engendro jurídico en que se la incorporó.

Estamos frente a una crisis ambiental y de salud gravísima. Estamos frente a una crisis económica y social sin precedentes. La necesidad de preservar condiciones de calidad del aire y hábitat merecen un orden de prioridades claro en las normas y políticas urbanas.

Fundación Ciudad, 12 de septiembre de 2024