

AUDIENCIA PÚBLICA

Expte.: 2850-J-2019 PLANEAMIENTO URBANO (COMISIÓN)

**MODIFÍCASE EL CÓDIGO URBANÍSTICO
APROBADO POR LEY 6099**

7 de septiembre de 2020

María Teresa Gutiérrez Cullen

Dijimos el 31-10-12018 en ocasión del tratamiento de la Aprobación del Código Urbanístico:

Adherimos a las Recomendaciones enviadas por: CAI, CPAU y CPIC¹, en cuanto a la necesidad de actualizar el Plan Urbano Ambiental, formular el Modelo Territorial, con la metodología participativa que la Ley 2930 impone y, recién a partir de ello, plantear un nuevo Código Urbanístico.

El COPUA está encarando hoy la actualización del Plan Urbano Ambiental, ley 2930 de 2008. Qué buena oportunidad entonces de completar esta actualización y sólo entonces, cumplidas las asignaturas pendientes del art. 29 encarar la reforma del CU.

Dichas asignaturas incumplidas para su implementación son:

- a. *Modelo Territorial que referencie gráficamente las principales estrategias establecidas ...*
- b. *Un Programa de Actuación sobre la temática Transporte y Movilidad*
- c. *Un Programa de Actuación sobre la Revitalización de la Zona Sur ...*

Una vez cumplidas las asignaturas pendientes, *con carácter participativo mediante el pleno funcionamiento del Foro Participativo Permanente y la Comisión Asesora (permanente y honoraria) art. 29 d.*, será tiempo de encarar la Reforma de un Código recientemente aprobado.

De lo contrario en los 2-3 años previstos para el aggiornamiento del PUA, se habrán materializado cambios irreversibles por fuera de lo que estipula “la ley marco a la que deberá ajustarse la normativa urbanística y las obras públicas”.(art. 1 del PUA)

En las modificaciones al Código Urbanístico aprobadas en primera lectura se advierten varias motivaciones: corregir errores u omisiones del Código Urbanístico de 2018, blanquear permisos otorgados por fuera de la norma y las normas bajo viaducto (Ley 6135) y fundamentalmente aumentar la constructibilidad.

Unos pocos ejemplos:

En el Art. 28, Perfil edificable, en el último retiro antes utilizable solo para tanques, máquinas de ascensores, servicios ... se admite ahora superficie comercializable.

¹ Centro Argentino de Ingenieros, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Consejo Profesional de Ingeniería Civil

En el Art. 49 se permite enrasar cuando un lindero supere en 15m la altura del distrito. Antes ese enrase podía hacerse si ambos linderos superaban esa altura.

El capítulo más dramático de los enrases, no solo por el aumento de la constructibilidad, sino por la pérdida de identidad del barrio y de la ciudad es el enrase en los APH (Art. 57) antes prohibido en todos los APH. Otra reforma que altera la identidad barrial es la prohibición de los jardines al frente.

El aumento de constructibilidad va a contramano de lo que se plantea hoy en las grandes ciudades a la luz del Cambio Climático y de ésta y futuras pandemias.

¿Para quiénes queremos construir? Es previsible que por temor y comodidad y contando con la posibilidad del trabajo remoto, las familias de recursos medios y altos opten por migrar a ambientes más abiertos y saludables y que las empresas opten por ahorro en oficinas.

Lejos de alentar el abandono de la Ciudad, para Octavio Paz, *pastora de siglos que nos inventa y nos olvida, hecha de dos palabras El Otro*, deseamos que la ciudad se sane, fomentando la ventilación, la absorción de los excesos hídricos, limitando las alturas y la isla de calor, apostando a la rehabilitación de los edificios existentes y cuidando la identidad de los barrios.

Son varias las modificaciones que atentan contra esa sanación.

El Art 37 en 7.2 reduce el Centro de manzana del 100% al 70% si el uso de la parcela es residencial.

La posibilidad de construir estacionamientos en las parcelas hasta el pulmón de manzana, cuando antes sólo se prolongaba hasta la línea interna de basamento (LIB) interrumpe el ciclo del agua. El pulmón verde retiene, almacena, infiltra. Su capacidad no puede ser reemplazada por tanques de ralentización o techos verdes que solo podrían capturar un 20% de las precipitaciones. En mixtura 1 y 2 no hay límites a la superficie de los estacionamientos.

Deliberemos participativamente para la actualización del PUA y apostemos a un nuevo higienismo que salve a Buenos Aires.

AUDIENCIA PÚBLICA

PLANEAMIENTO URBANO (COMISIÓN)

**MODIFÍCASE EL CÓDIGO URBANÍSTICO,
APROBADO POR LEY N° 6099
Exp. N° 2850-J-2019
07-09-2020**

Patricio Cabrera

La propuesta de modificación del Código Urbanístico sujeta a consideración de la presente audiencia pública, contiene 2 propuestas que impactan negativamente y de modo directo en la preservación de las APH¹:

- a) La posibilidad de completamiento de tejido a 15m y a partir de un solo lindero que alcance o supere esa altura, en APH.**
- b) La delegación que la LEGISLATURA realiza a favor del EJECUTIVO para que éste pueda establecer excepciones a los 3 Códigos -Urbanístico, de Edificación y de Habilitaciones y Verificaciones.**

Ambas propuestas de modificación constituyen un claro apartamiento tanto del espíritu e intención de creación de las APH, como de preceptos constitucionales de protección del ambiente y del patrimonio que claramente incluye entre otras mandas para la política de planeamiento y gestión del ambiente urbano que debe encarar el GCBA², la de *“preservación y restauración del patrimonio natural, urbanístico, arquitectónico y de la calidad visual y sonora”* (art. 27).

Ese mandato no se cumple si en las Aph pueden efectuarse complementaciones de tejido que elevan la cota de edificación en barrios y entornos en los cuales justamente la declaración de APH ha procurado preservar un entorno particular que quedaría definitivamente alterado, vaciando de significado a tal declaración.

El APH insignia, el APH 1, ya ha visto, aún con el Código Urbanístico vigente, un caso en el cual el GCBA habilitó la construcción de una obra (“Astor San Telmo”), la cual estando en infracción de las alturas permitidas en esa APH, debió ser objeto de una acción judicial a fin de restablecer la vigencia de una norma que corresponde al Ejecutivo cumplir y hacer cumplir.

¹ Áreas de Protección Histórica

² Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

FUNDACION CIUDAD

Hay diversos edificios en San Telmo que hoy permitirían, de sancionarse la modificación, habilitarían la complementación de tejido y desnaturalizarían por completo a esa APH

Otro tanto ocurre en otras APH, tal el caso, también actualmente en curso, de una obra autorizada en la APH correspondiente a Barrio Parque (obra en la calle San Martín de Tours, con medida cautelar de suspensión dictada judicialmente en agosto ppdo.).

Es decir, frente a una clara norma constitucional, TODA iniciativa legal que se adopte por vía de una modificación al Código Urbanístico -o a los otros códigos relacionados- o la respeta adecuadamente o será pasible de cuestionamiento constitucional, en todas las instancias aplicables, locales o nacionales.

En este sentido, la delegación prevista en la modificación al art. 3.6.5, además de la inconstitucionalidad mencionada incurre en vaguedad terminológica pudiéndose prestar a justificar cualquier tipo de intervención.

*“El P.E. podrá autorizar flexibilizaciones a las disposiciones de este Código, de la Edificación y de Habilitaciones y Verificaciones **cuando la exigencia de su cumplimiento implique obstaculizar el logro de los objetivos de rehabilitación perseguidos en las normas para los distritos APH.**”*

El Órgano de Aplicación será el encargado de proponer, fundamentándolas debidamente, las flexibilizaciones a las que se hace referencia en el párrafo anterior”.

Finalmente, el actual art. 6.5.5 contiene una norma expresa que prevé que **“Las Áreas de Protección Histórica y las Urbanizaciones Determinadas se rigen por sus normas especiales”**. Sin embargo, en la propuesta de modificación en el art. 3.6.4, la redacción queda desdibujada tal reserva, al simplemente reenviar a la “aplicación del art. 6.5.5.”, **el cual bajo una nueva redacción es justamente el que habilita todas las complementaciones de tejido que se quieren evitar.**