

Zonceras del Código Urbanístico

(Manual en preparación)

Haciendo un somero repaso de las declaraciones en los medios gráficos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, entre diciembre de 2016 y noviembre de 2017, de los funcionarios responsables de la formulación del Código Urbanístico (CU), es posible detectar algunas expresiones que conforman un discurso intencional en clave de “zoncera”, pero con costos que no lo son.

2/ Se declama, pero no es tratado en el CU

3/ Del Zoning al Microzoning: Fragmentación y Exclusión.

5/ Viejas y Nuevas Inequidades

7/ Nuevas Disrupciones con Tabla Rasa

9/ El Nuevo Paradigma Urbanístico:

la homogeneidad y la “ciudad renovable”

15/No cambia la mixtura de usos por áreas, se amplía en las parcelas

17/El Área Central de CABA y del Área Metropolitana: Madre de Males

19/Excusas/ Ausencias

22/Medios periodísticos de los registros reproducidos

Se declama, pero no es tratado en el CU

*(...) el nuevo Código Urbanístico Porteño será más transparente y unívoco en cuanto al uso que pueden tener las parcelas, y **privilegiará la sustentabilidad y el transporte público**. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA)*

El **CU solo trata la sustentabilidad inmobiliaria**, en nada se trata la sostenibilidad urbano ambiental puesto que: se incrementa la densidad edilicia y poblacional en todos los predios no catalogados y se propende a la demolición de las casas y construcciones existentes de baja altura al incrementarse la capacidad constructiva; en especial, en los predios sobre avenidas y esquinas. Tampoco se prevén espacios verdes y equipamientos en atención a la nueva capacidad constructiva, es decir de modo proporcional. **La sostenibilidad debe posibilitar mejorar las condiciones de vida, un mejor ambiente, y ámbitos de sociabilidad.**

Tampoco se trata el transporte público. Se confunde la acción de gobierno y la recopilación de leyes, con **los contenidos del CU que “repiten” el contenido del Código de Planeamiento Urbano (CPU) vigente**, sin criterio de tratamiento, por ejemplo, de transitabilidad peatonal en relación con las actividades y su entorno.

*(...) "Trabajamos en **un código pensado en las personas y no en los autos, como el actual**", es la definición que más utilizan en el PRO para contrastar con la normativa creada en 1977 y que, aseguran, **"estuvo pensado más en la circulación de autos -el eje fueron las autopistas- que en los habitantes de la ciudad"**. (refiere a dichos de Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).*

*(...) "Ese documento está pensado con criterios que no rigen las ciudades hoy -comenzó-. **El básico es la sustentabilidad**, que no está incluida. El transporte público también cambió: **antes se pensaba en hacer más autopistas hacia el centro y que la gente viviera afuera de la ciudad, pero hoy es exactamente al revés, porque las nuevas generaciones quieren vivir cerca"**. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).*

*(...) Pero **lo más significativo es la centralidad** que tienen las personas en la vida de la Ciudad: 3 millones viven en nuestras quince comunas y otros 3 millones de personas **ingresan a diario a trabajar, disfrutar de nuestra oferta cultural y utilizar otros servicios que ofrece Buenos Aires.***

El CU propuesto **sigue la prolongación de la Autopista Ribereña que llega al Área Central**, así como el nuevo trazado para la AU Illia y la materialización de la AU Cámpora establecidas en el Código de 1977. Además, no hay indicios del trazado que **deberían tener las veredas para mejorar el tránsito de las personas** -por ejemplo: fijando anchos mínimos por sobre los 2,40 metros, con la **obligación de tener espacios para la forestación lineal**-. Menos se indica **modificar los giros en las esquinas de las calles que facilitan el desplazamiento de los vehículos motorizados** y originan el mayor número de peatones accidentados -en tanto, las **"esquinas peligrosas"** son significadas por estrellas blancas de peatones muertos, tal como si no hubiera responsabilidad institucional-. **El CU sigue "pensado" por los funcionarios al igual que el CPU.**

Lamentablemente, **al igual que el CPU se siguen orientando los cambios en transporte para mejorar los desplazamientos de la periferia metropolitana al Área Central**, el cambio es que no solo es para los autos sino también para otros modos -Metrobús y trenes urbanos-. Contribución inadecuada y extemporánea -proyectos de la época de las autopistas: dedada '60- al **propender, a su vez, a la ampliación de las actividades y la capacidad constructiva del Área Central** en

detrimento de la descentralización y desconcentración de la misma para favorecer a los subcentros metropolitanos y facilitar de modo cierto los desplazamientos pendulares laborales y de servicios largos -reconocido recientemente con la duración del Boleto Combinado SUBE de 2 horas-, a su vez, se incumple con los lineamientos de la Ley marco 2930 Plan Urbano Ambiental.

La sostenibilidad está tan lejos en el CU como el CPU, con la salvedad que el primero dice que lo regula, cuando **solo lo nombra**. Incluso cuando señala que se podrían hacer en los edificios nuevos se indican conceptos complejos e intangibles a la hora de querer materializarlos como: prevención isla de calor, manejo de agua de lluvia, restauración y mejora de biodiversidad, **olvidando cumplir con las mismas obligaciones en el accionar público y desatendiendo temas centrales del cambio climático como las inundaciones, el uso de energías renovables con edificios de emisión cero, y los principios de la arquitectura bioclimática.**

Del Zoning al Microzoning: Fragmentación y Exclusión.

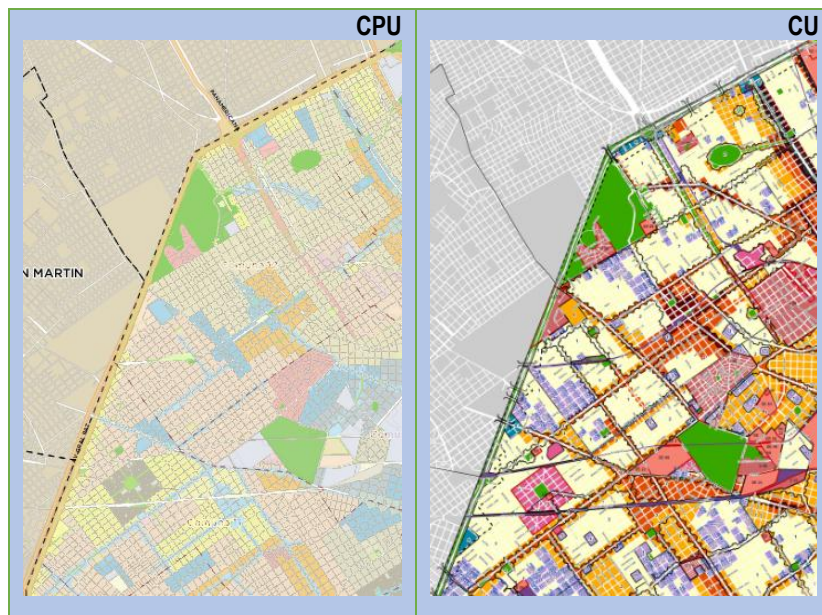
(...) *“Con la transformación del documento, explicó, se busca **evitar el concepto de zoning**, es decir, pensar en las diferentes áreas de las metrópolis como compartimentos **estancos claramente divididos según su principal “uso”, como el trabajo o la vivienda**. Detalló que el gobierno de la ciudad tiene como objetivo **impulsar las áreas de usos mixtos** y que el objetivo es que nadie tarde más de 30 minutos en moverse de su casa al trabajo”*. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA)

(...) *el **fin del zoning** como el ordenador de los usos de las diferentes zonas de la ciudad y la homogenización morfológica*. (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).

(...) *Uno de los puntos ya confirmados es que, en adelante, **dejarían de existir zonificaciones dispares: barrios sólo residenciales o fabriles, para volverlos más homogéneos**. “La reforma apunta a tener Código transparente, claro y que no quede librado a interpretaciones”, afirma el subsecretario de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo, Carlos Colombo*.

Zonceras del Código Urbanístico

En tanto se aduce como negativos a los efectos de lo que denominan “zoning del CPU” -Distritos Urbanísticos con diversidad de usos detallados en el Cuadro de Usos- se propone en el CU “multiplicar los entes”: **Corredores (dos)**, **Unidades de Sustentabilidad de Altura (tres)**, **Áreas de Mixtura de Usos (cuatro)** -detalladas estas últimas en un Cuadro de Usos que reordena al Cuadro de Usos vigente- y **Áreas de Desarrollo**.



Los **Corredores del CU** tienen el mismo estilo que los **Distritos de Urbanización Centro Principal y Local del CPU**. Las **Unidades de Sustentabilidad**, no demostradas como tal en base a la capacidad soporte de infraestructura y equipamientos socioambientales, **establece áreas con diversas superficies y situaciones ambientales, limitadas por avenidas y totalmente irrespetuosas de las estructuras barriales; esta conformación de escritorio introduce un Microzoning y desvirtúa el proceso de conformación de la ciudad, su paisaje, a la vez que desvaloriza al patrimonio sociocultural: enajena. Por tanto, desconoce a las personas locales y proyecta una ciudad habitada en edificios suntuosos y estándar, sin casas y con servicios totalmente privados y privatizados. Una ciudad de exclusión.**

De base, ambos códigos -CPU y CU- tienen la misma **concepción de irrealidad**. Deviene en **categorías que se aplican indistintamente** a situaciones urbanas, sociales, económicas y ambientales absolutamente diferentes. Por caso: el mismo tipo de “corredor” se habilita en el Norte y en el Sur, así como “áreas de sustentabilidad” del mismo tipo -uso y alturas- en sectores inundables o con alta congestión o sin vientos.

Viejas y Nuevas Inequidades

(...) En cada parcela va estar establecido que se puede hacer y van a ser equitativas. El nuevo código busca la homogeneización (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

(...) La desaparición de las “torres sorpresa” y las “esquinas enanas”, el reemplazo del “purismo” barrial por la mixtura de usos y un nuevo metraje para las edificaciones en altura son algunos de los principales cambios de fisonomía que comenzarán a verse en la Buenos Aires de los próximos años.

(...) las esquinas “enanas” podrán multiplicar su superficie a edificar y equiparar su altura con construcciones vecinas. Esto generaría obras con probables consecuencias en el corto plazo.

(...) Sacar estos parámetros también permitirá dejar de lado a su contraparte, es decir, esos enormes edificios que se sobresalen del paisaje barrial producto de la sumatoria de muchos lotes: las “torres sorpresa”. Sucede que se podrán hacer donde ya haya superficies disponibles y con determinadas alturas.

Las poco profesionales denominaciones como “torres sorpresa” o “esquinas enanas” indican un discurso despectivo que se centra en responsabilizar a gestiones anteriores, aunque la obligación de **hacer un CU actualizado -por la Ley 2930- es del año 2008**. En principio, si hubiera voluntad política para que **no se hubieran “torres sorpresa” ni se hagan “torres sorpresa” deberían haberlo legislado y tratado por ley específica**, con la mayoría legislativa existente, sin ningún impedimento, tal como lo demuestran las leyes para la venta de tierras públicas a desarrolladores privados. Muy por el contrario, se sabe que **es el modo de llamar la atención para acelerar las inversiones en los predios que facilitan tales situaciones** para que los desarrolladores locales aprovechen este período de incertidumbre o de **“liquidación de stock de torres sorpresa”** -tal como sucedió con los cientos de presentaciones antes de entrar en vigencia el CPU en 1977-.

(...) el gobierno de la ciudad busca eliminar lo que los funcionarios llaman “torres sorpresa” o la posibilidad actual de juntar parcelas en zonas bajas y poder construir en altura. “Eso se elimina: ahora las alturas estarán reguladas por el ancho de las calles con un máximo de 38 metros en las avenidas y la excepción en zonas de desarrollo, donde se podrán construir torres”, dijo el ministro. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA)

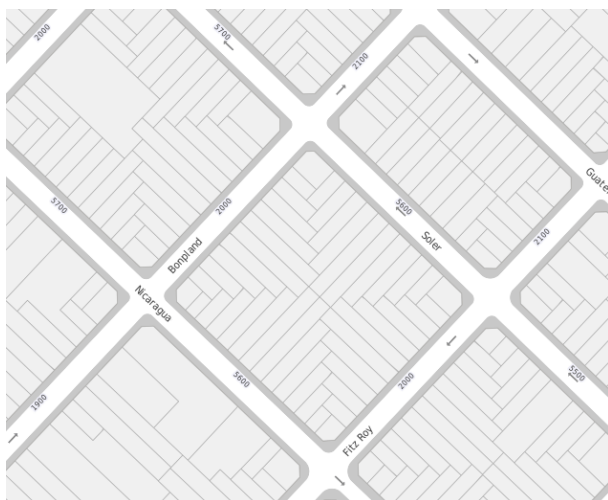
(...) el gobierno de la ciudad busca eliminar lo que los funcionarios llaman “torres sorpresa” o la posibilidad actual de juntar parcelas en zonas bajas y poder construir en altura. “Eso se elimina: ahora las alturas estarán reguladas por el ancho de las calles con un máximo de 38 metros en las avenidas y la excepción en zonas de desarrollo, donde se podrán construir torres”, dijo el ministro. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA)

(...) “Ya no existirá más la posibilidad de que una persona compre varios terrenos y coloque un edificio en el medio de la manzana. Se elimina la torre sorpresa, que es como un árbol grande que crece en detrimento de todo lo que está al lado. No queremos premiar, como lo hace el código actual, a la torre como modelo de tejido en la ciudad”, subrayó. No obstante, señaló que las torres de perímetro libre sí estarán permitidas “en lugares específicos” (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).

En cuanto a las “esquinas enanas”, que por aplicación del indicador “Factor de Ocupación Total (FOT)” en lotes de diferente superficie implica alturas muy diferentes, evidencia la falta de **conurrencia con el parcelamiento al no efectivizarse el instrumento de “englobamiento”** -unificación- de parcelas chicas y equipararlas con las parcelas de mayor superficie de cada manzana.

Valga aclarar que **el fracaso socioeconómico de la aplicación conjunta de dichos instrumentos ha sido la salvación de muchas propiedades.**

Se señala que (...) *En cada parcela va estar establecido que se puede hacer y van a ser equitativas* (...) como aduciendo que el CPU no lo contemplaba y en el CU sí. Cabe observar que en ambos casos se carece de un **“reparto equitativo”**. **No hay igualdad de tratamiento en la distribución de la capacidad constructiva en relación a los recursos prediales** -la superficie de cada predio-. Debe lograrse un reparto equitativo y **no camuflarlo con una homogeneidad por la altura**. Incluso, **acelerará, facilitará la demolición de las construcciones en las parcelas pequeñas** -más del 25% de los lotes de cada manzana; más de 12 edificios de planta baja o planta baja y primer piso- e **introduciría nuevas situaciones de inequidad -de dos niveles podrán pasar a trece con dos retiros-**



Parcelamiento característico en CABA

(...) *Desde el Ministerio de Desarrollo Urbano rechazan de plano esta posibilidad: "Con el Código vigente la ciudad tiene hoy unas 25.000 parcelas en las que se podrían construir torres, mientras que en el nuevo código **no se habilitarán más de 400**".* (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).

La preocupación por las torres deviene de la **falta de infraestructura y de evaluaciones de impacto urbano ambientales, así como, de no ser localizables en sectores urbanos adecuables**. Se estima en algo más de 500 los edificios en torres de más de 12 pisos, de los cuales aproximadamente 100 son de más de 100 metros de altura (<http://skyscraperpage.com/cities/>). **El proyecto de CU alienta duplicar las torres en áreas ambientalmente inadecuadas** por contaminación del curso de agua o por congestión vehicular prolongada, así como sin cobertura suficiente de infraestructura y equipamientos públicos, **con costos públicos emergentes para subsanar tales ausencias**.

Nuevas Disrupciones con Tabla Rasa

*(...) fijaba a través de un valor, el FOT (Factor de Ocupación Total) cuántos metros se podían construir en cada lote de la ciudad; y a través del FOS (Factor de Ocupación del Suelo), qué porcentaje del terreno se podía ocupar. También fijaba hasta dónde se podía ocupar hacia adentro de la manzana (Línea de Frente Interno) que en las esquinas generaba otros retiros suplementarios que se los conocía vulgarmente como troneras. Y premiaba a los proyectos que dejaran la planta baja libre. El tiempo demostró que muchas de esas buenas intenciones no se cumplieron y otras resultarían perjudiciales y generarían **graves disrupciones** en el paisaje urbano. Es que **ese código hacía tabla rasa con la ciudad existente y confiaba que podía reemplazarla de golpe y porrazo por otra ideal**. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).*

*(...) “Otro de los desaguisados que produjo aquel código -reformas mediante- vigente en la actualidad, son la cantidad de **medianeras expuestas**”. (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).*

La propuesta de CU, al actuar en función de alturas fijas, **tampoco resuelve las “graves disrupciones”, agrega un nuevo tipo que perdurará por más de 30 años**, aunque se publique como si pudiera hacerlo de “golpe y porrazo”, generando una ciudad de maqueta. **Cada “nuevo” código del siglo pasado, y diversas normativas de regulación de sectores urbanos, han habilitado alturas crecientes -que se conjuga con la falta de actualización del Código Civil, el cual adopta el punto de vista de edificios contiguos de baja altura- y con ello la desnudez de las medianeras – o mejor expresado, el pésimo tratamiento de los proyectistas de la ciudad a las medianeras-**. La ciudad estaba altamente consolidada a mediados del siglo pasado, con una importante superficie de la tierra destinada a actividades residenciales y una alta concentración en el Área Central, siendo el perfil dominante: el de planta baja y un piso. **La verdadera disrupción es la propuesta de incrementar las alturas exageradamente por encima de las existentes, con un modelado bizarro que indiscriminadamente establece: precintos de gran altura en todas las avenidas, rodeando a manzanas de menor altura.**

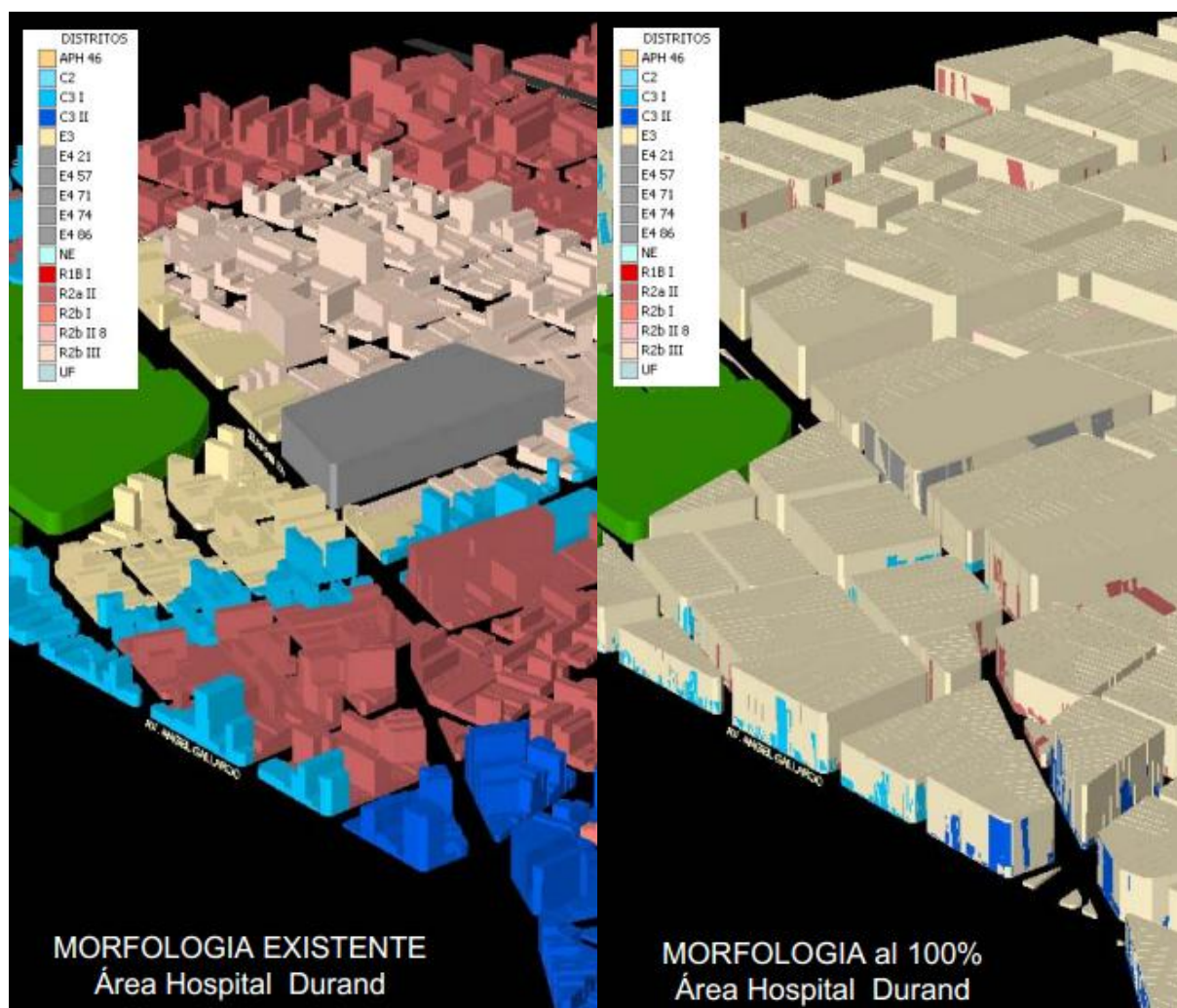
No es solo un problema del código vigente. Los cambios tecnológicos y la búsqueda de mayor renta por metro cuadrado de suelo están presente desde fines del siglo XIX y en cada nueva norma de regulación de CABA. Cada nueva construcción, en particular al ejecutarse en terrenos estrechos, da lugar a la exposición de las paredes medianeras, si los edificios aledaños son más bajos. La visión, que aún continúa, de proyectar en función de la parcela da como resultado no atender la estética de todo el edificio sino solo del frente y el contrafrente -salvo raras excepciones y las torres-. Cabe agregar que **el CU nada propone como tratamiento, sino que, por el contrario, resuelve “ocultar” las medianeras promoviendo la demolición de los edificios por debajo de la altura de homogeneización por manzana que se establece -o media manzana en algunos casos, donde se alentaría la existencia de 2 medianeras-**.

Más aún. **La diversidad de alturas es la configuración de la ciudad, desde la aparición del ascensor, el hormigón armado y la ley de la propiedad horizontal, en las áreas de mayor densidad y de bajas alturas, algo más homogéneas, en resto de la ciudad -principalmente hacia el oeste y varios barrios del sur de CABA. Asimismo, los equipamientos públicos de educación, salud, cultura, religiosos y los edificios catalogados tienen una altura fija, generalmente, más baja que los edificios colindantes. Mejorar las medianeras y posibilitar vistas, en muchos casos, sería mejor**

receta/ opción que esconderlas o deslumbrar a los propietarios de parcelas con transferir de modo graciable una enorme capacidad constructiva.

Algo más sobre esto último: **lejos está el modelo difundido de poder homogeneizar**, de poder dar igual altura a los frentes de calles y avenidas, como si se tratara de un concepto estético o como si la ciudad fuera una maqueta. **Es una abstracción muy lejana de la morfología patrimonial y de equipamientos de la CABA.**

Lo peor es que **no hay estudios que corroboren algo de lo que se propone pueda ser posible**. ¿por qué? Porque hacen “tabla rasa”, no hay -para el gobierno- actividades, personas vinculadas a ellas; por suerte solo son gráficos. Es indemostrable la materialización de la propuesta de cambio que propone el CU. **Observemos una de las falsas representaciones de una realidad que, si se adoptaran los criterios del CU, sería imposible generando una nueva meta incumplible:**



Fuente; Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte CABA – Subsecretaría de Planeamiento.

El Nuevo Paradigma Urbanístico: la homogeneidad y la “ciudad renovable”

(...) *“Queremos plantear un nuevo paradigma urbanístico que devuelva la homogeneidad al tejido urbano, instale una sana convivencia de actividades y proponga un crecimiento de acuerdo a las infraestructuras de servicios y transporte”,* (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

(...) *“devolver la homogeneidad al tejido urbano, generar las condiciones para una mejor convivencia entre las distintas actividades y proponer una densidad poblacional adecuada”, de acuerdo con el texto introductorio que presenta el Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte porteño en su web.*

(...) *la iniciativa busca **devolverle homogeneidad y previsibilidad al tejido ciudadano, equilibrando la altura de los edificios y eliminando medianeras**, a la manera de ciertas áreas que merecieron un diseño particular, como **Diagonal Norte y Diagonal Sur.***

Entre el planteo de un **“nuevo paradigma urbanístico” de la homogeneidad**, similar al modelo parisino de Haussmann de 1852 a 1870, y la pretensión de **aplicarlo a toda la ciudad consolidada** se proponen dos utopías inabordables: creer que es un modelo nuevo y que puede aplicarse a toda la ciudad. Asimismo, cabe otra aclaración como la extrapolación temeraria de declarar que se **“devuelve la homogeneidad al tejido urbano”**: esa referencia de **“devolver”** es una **nueva imagen extemporánea**, más exactamente colonial -planta baja- o del Plan Higienista de 1925 -Diagonales de 38 metros y barrios obreros de 3 pisos por escalera- de igual altura por manzana y que conlleva a plantas bajas construidas -no libres- y sobre línea municipal o de frente.

(...) *Según Colombo, en 200 años se construyeron 104 millones de metros cuadrados “en una ciudad con potencial para 220 millones de metros cuadrados”, y aquello que resta por edificar, señaló, sería regido por criterios más relacionados con la “homogeneidad”.*

(...) *Según Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento Urbano, “la Ciudad está construida en un 66 %, de acuerdo a los parámetros que marca el Código vigente. **El tema es cómo se completa el tercio faltante”.***

(...) *De acuerdo con el anteproyecto, el grueso de los cambios se verá en décadas y **en la medida en que la Ciudad se haga renovable**, pero otros tendrán efecto en corto y mediano plazo.* (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

Los datos que consignan los funcionarios no son consistentes con estudios previos. Donde dicen **“104 millones de metros cuadrados”** debería decir aproximadamente **220 millones de metros cuadrados**, y donde dicen **“220 millones de metros cuadrados”** debería decir aproximadamente **385 millones de metros cuadrados**.

La misma “confusión” sucede con **“la Ciudad está construida en un 66%”** y la pregunta **“¿cómo se completa el tercio faltante?”**. También, el funcionario, podría preguntarse: **¿habrá que completar dando prioridad a los espacios verdes y los equipamientos públicos necesarios?** La frase de cómo completar lleva implícita la de **“demoler”** con fines **“privados”**: ¿se consultó en esos lugares a los **vecinos que “desaparecerían”?** El tercio de la capacidad constructiva del viejo CPU sería de aproximadamente 165 millones metros cuadrados **¿serán los 165 millones metros cuadrados**

“parte” de la expectativa inmobiliaria, como si se tratara de una devaluación socio ambiental con información privilegiada generada por los desarrolladores? o hay algo más? a medida “que la Ciudad se haga renovable”.

(...) En cuanto a nuevas zonas el efecto crédito ampliará los límites geográficos. “*De a poco se podrá trabajar en cualquier lugar de la Capital, en zonas con buena conectividad*”, analizó Miguel Camps, presidente de Argencons.

Homogeneizar, más allá de la altura a considerar y las restricciones emergentes, en combinación con las medidas restrictivas de los locales y los monoambientes a habilitar -ver Proyecto de Código de la Edificación 2017, versión 3, MDUyT, GCABA- implican también **tipificar**. Es decir, **deslocalizar cualquier unidad habitacional a favor de maximizar su precio en cualquier lugar de la ciudad** - como máxima aspiración-. **Ni en homogeneizar, ni en amplificar los usos para cada lote, ni alentar el desarrollo de los bordes de la ciudad e intensificar la capacidad constructiva en todas las avenidas es inocente, y menos, un Nuevo Urbanismo.**

Estimación propia de las capacidades constructivas del CPU y del CU

Indicadores para CABA	CPU (1977)	CU (2017)
Superficie parcelaria construible (m2)	149.768.314,00	149.768.314,00
Capacidad constructiva (m2)	(*) 348.343.635,00	537.601.900,00
Factor Ocupación Total neto	2,33	3,59
M2/ habitante	58,00	58,00
Habitantes diurnos (hab)	6.000.000,00	9.268.998,00
Densidad bruta diurna (hab/km2)	29.556,65	45.660,09
Parcelas con < 5 pisos (%)	89,90	63,50
Parcelas entre 6-11 pisos (%)	8,30	7,50
Parcelas con >12 pisos (%)	1,80	29,00

(*) La Cámara Argentina de la Construcción estima: 385.570.713 m2

Es necesario **contar con los datos ciertos o hipótesis de trabajo** -aquí estimadas- para establecer la capacidad constructiva de ambos códigos, también, el **fundamento por la venta de la tierra pública y su premura sin modificar el código, así como explicitar el incremento de la capacidad constructiva** -aunque los números de la tabla anterior no fueren exactos- **ante la ausencia de expectativa de crecimiento de la población en CABA** (ver proyección INDEC) **y de la voluntad política de seguir incrementando la concentración del empleo terciario en detrimento del resto de la región metropolitana Buenos Aires.**

Proyecciones de población por sexo y grupos quinquenales de edad. CABA, años 2010-2040

Población	Año			
	2010	2020	2030	2040
CABA	3.028.481	3.075.646	3.084.450	3.043.704

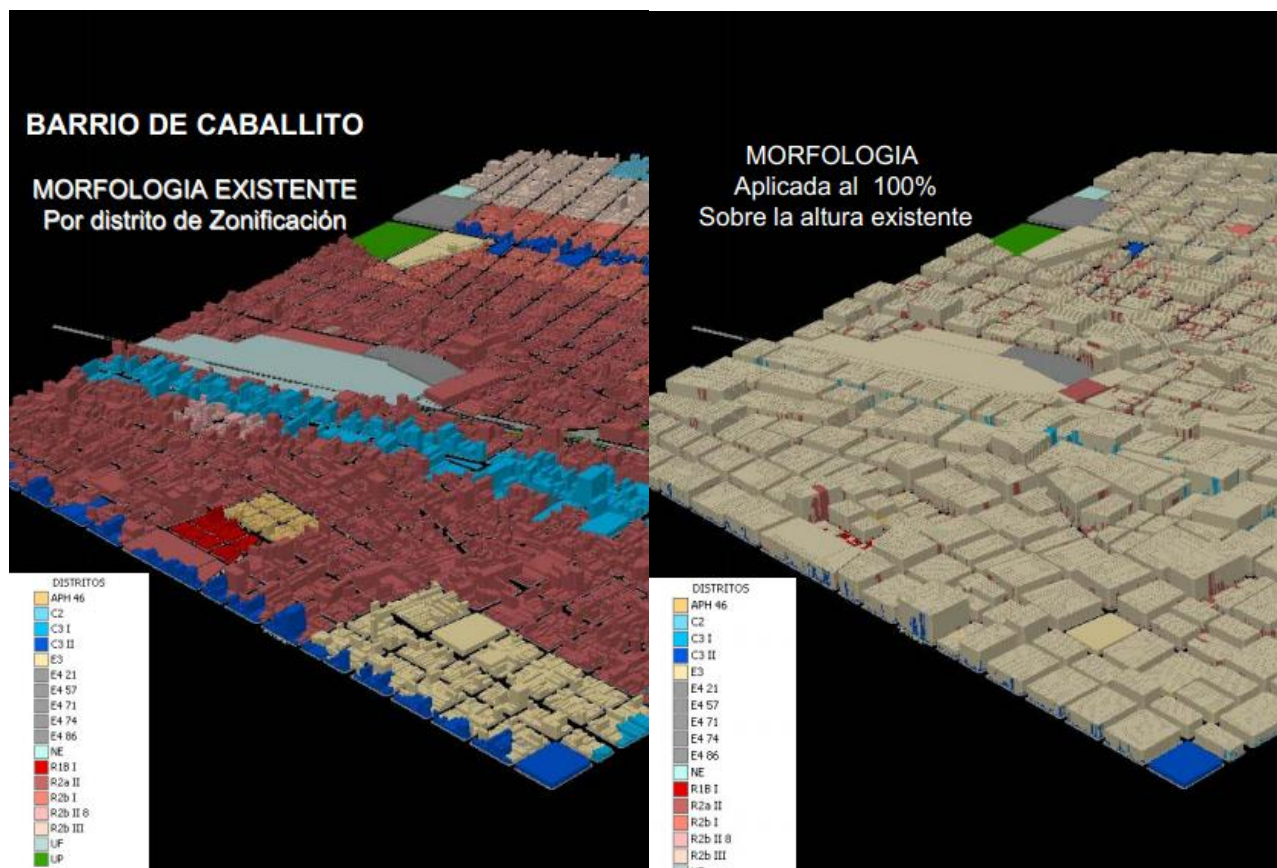
Fuente: INDEC. Proyecciones elaboradas en base a resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Zonceras del Código Urbanístico

(...) “Otro concepto que incorpora el nuevo código es el de **Unidades de Sustentabilidad** que plantea una red de circulación primaria, conformada por vías en las que se priorice la circulación de vehículos, es decir avenidas y calles más anchas y macromanzanas o unidades sustentables comprendidas entre ellas, en donde se priorice la movilidad peatonal y el uso de vehículos no motorizados o de bajo impacto ambiental. “Esto le dará la identidad de espacio público a las veredas y calles internas, identidad hoy reservada, por lo general, únicamente a plazas y parques”, dice Moccia.

Las *Unidades de Sustentabilidad* o su denominación registrada “**supermanzanas**” se conceptualiza contemporáneamente en Barcelona -aunque sus orígenes puedan encontrarse en las primeras ciudades imperiales chinas y japonesas-. La más conocida es la del barrio de (Villa) Gracia (2006) y la recientemente inaugurada Les Corts. Se basa en un trazado urbano cuasi-uniforme, resultado de una larga trayectoria de planes urbanos cumplidos, con: una altura edilicia máxima de 20 metros, 9 manzanas de 110 metros por 110 metros y calles entre las manzanas de 22 metros o más, con veredas de más de 2,50 metros, sin avenidas con mayor capacidad constructiva que el resto de las calles, aunque sí con mayor diversidad de usos. Valga considerar que nuestras manzanas, en el mejor de los casos, son de 80 metros por 80 metros, con calles predominantes de 17 metros, veredas de menos de 2 metros, con avenidas donde se promueve alturas mayores a los 30 metros, con mayor diversidad de usos en sectores y sobre avenidas.

De la diversidad a la homogeneidad Morfológica



Fuente; Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte CABA – Subsecretaría de Planeamiento.

¿De qué tipo de sostenibilidad se tratan las “unidades de sostenibilidad? ¿por no tener automóviles pasantes? La morfología propuesta en el CU conlleva condiciones de convivencia difíciles, al conformarse como calles **sin brisas, sin vistas del cielo, perdurando las calles angostas, sin**

forestación por la altura continua de los edificios y con dormitorios sin asoleamiento saludable, - puesto que se prevén alturas iguales, continuas, sin plantas baja libres, y sin considerar la orientación en relación al sol-. Cómo puede aducirse que se desarrollarán “Unidades de Sustentabilidad”. No debería hacerse márketing para lo absurdo.

Esta idea de “**tabla rasa**” no solo pone en crisis a la propuesta del CU sino también a las previsiones del CPU al alentar una **densificación exagerada en sectores urbanos de edificios de planta baja y primer piso** -con mayor intensidad en avenidas del Oeste y el Sur-. Esa “**sobre capacidad constructiva**” **presiona sobre el precio de la tierra** -por expectativa- a la par que lo hacen los mayores desarrollos con capitales exógenos que operan con la tierra pública definida como “innecesaria para la gestión del estado”, aunque sea **necesaria para la comunidad**.

(...) "*Habrán tipos de corredores dependiendo si se refiere a avenidas principales, secundarias, calles o pasajes. En una avenida principal como **Libertador, Alem o Rivadavia** se podrá construir hasta **38 metros**, el equivalente a 12 pisos, con varios usos autorizados: residencia, comercio y prestación de servicios públicos*" (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).

(...) "*Los usos autorizados también varían: para los **22 metros**, serán residencias o talleres; para los **16,5 metros**, serán comercio, depósito o residencias, y para los **10,5 metros**, serán comercio y residencia*", (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).

En algunos documentos se tratan los “corredores verdes”. En la semántica barcelonesa se trata de otra solución que no es sobre las avenidas de mayor tránsito automotor sino de calles prioritariamente peatonales que unen distintas “supermanzanas”; no es un espacio público de demostración sino de convivencia inter supermanzanas -tampoco es Interbarrial-.

Valga consignar la situación alarmante que se propone al analizar el relevamiento realizado por el gobierno de la ciudad donde más del **77% de los edificios tienen entre 1 y 2 pisos**:

Edificaciones por cantidad de pisos existentes

Número de pisos	total	%	%
<2	227.215	76,6	
3-5	39.568	13,3	89,9
6-9	18.470	6,2	
10-11	6.087	2,1	8,3
12-15	3.846	1,3	
>15	1.347	0,5	1,8
Total	269.533	100,0	100,0

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

En tanto, una relación estimada entre la edificación existente -según relevamiento oficial-comparada con una previsión provisoria -por falta de transparencia del gobierno de la ciudad al difundir la propuesta en tratamiento-, indica, en base al nuevo escalonamiento de alturas previsto en el CU, una clara voluntad por **establecer una capacidad constructiva acomodada para posibles bonanzas financieras que, en tales oportunidades, no requieran evaluación**. Si actualmente los

edificios existentes entre 1 y 5 pisos representan aproximadamente el **89,9%**, en la propuesta **se reduce al 63%** con la peculiaridad que los de menos de 2 pisos son el 76,6 % de todos los existentes. Por el contrario, **las construcciones de más de 12 pisos representan actualmente el 1,8%, en tanto, en la propuesta del CU se las eleva ampliamente al 29% -predominantemente sobre las avenidas, los corredores Norte y Oeste, y el área central ampliada.**

Edificaciones por cantidad de pisos estimadas CU propuesto

Número de pisos	total	%	%
3 y <	19.466	7,0	
4	139.342	50,0	
5	17.736	6,5	63,5
7	6.570	2,0	
10	13.173	5,5	7,5
13	80.432	29,0	29,0
Total	276.719	100,0	100,0

Fuente: elaboración propia.

(...) Otro tema es cómo se preservará el patrimonio histórico. Colombo habló de **ir hacia la "sustentabilidad" del patrimonio** y resaltó que el nuevo Código Urbanístico mantendrá el número de Áreas de Protección Histórica (APH), que son más de 40 dentro de las que hay más de **11.000 inmuebles catalogados con algún tipo de protección**. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

(...) Sobre el cuidado del patrimonio histórico de la ciudad explicó que el documento prevé la incorporación de incentivos para que así suceda. La herramienta de Capacidad Constructiva Transferible (CCT) permite **"transferir" metros cuadrados de un edificio catalogado a un Área de Desarrollo como el Riachuelo o la avenida General Paz**. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

(...) Un desarrollador que desee "metros cuadrados extra" podrá comprarlos en una operación en la que el precio se acuerda entre privados. Los fondos se depositan en el Banco Ciudad y se destinan al **Fondo Estímulo de Recuperación de Edificios Catalogados (Ferec)** y el propietario recupera el 30 por ciento de aquel monto. El nuevo código incorporaría un requisito: que los predios receptores se deban encontrar en **Áreas de Desarrollo (AdeD) como el Riachuelo o la avenida General Paz**. (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).

(...) **"en avenidas se va a poder construir hasta 38 metros de altura y que, en el caso de los edificios de patrimonio histórico, a los dueños se les dará espacio aéreo en terrenos cerca de General Paz y el Riachuelo"**. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

No hay gran novedad instrumental en el CU en relación al patrimonio histórico. Tanto los edificios catalogados, como las Áreas de Protección Histórica (APH) y el Fondo de Estímulo de Recuperación de Edificios Catalogados están incorporados en el actual CPU. **La única novedad es dónde se podrá incorporar la "nueva" capacidad constructiva de los edificios catalogados** -no de las APH-, que verbalmente fuera explicitado como en el orden de los **4,5 millones de metros cuadrados** por sobre la capacidad construible atribuible a las Áreas de Desarrollo (AdeD) del Riachuelo y de la avenida General Paz.

Esta nueva expectativa para poder colocar **metros cuadrados ficticios de los edificios catalogados aumenta la presión por el alza del precio de la tierra a la vez que el Gobierno se desliga de la protección del**

patrimonio histórico que es un “bien público”, al representar valores de épocas pretéritas y como componentes de valores significativos de entornos barriales que deberían protegerse de igual manera. Esta trama entre privados con mediación gubernamental solo puede tener vigencia hasta el mediano plazo ¿qué sucederá o que podrá suceder con el patrimonio catalogado en el largo plazo luego de colocar su supuesta capacidad constructiva y/o haber cambiado de propietario? ¿Pasarán a ser parte de “la Ciudad renovable” de los proponentes?

La “Ciudad renovable”, citada por los funcionarios, implica también otros dos aspectos:

- a. **la desatención por la “rehabilitación edilicia”,** dejando de lado una de las estrategias fundamentales de la sostenibilidad para evitar “demoliciones”, el uso de “nuevos recursos naturales”, el “nuevo traslado de materiales” y procurar “disminuir el consumo de energía” -al asimilar en los proyectos edilicios como parte de un “ecodiseño” o “ciclo de vida”;
- b. **las áreas APH, a excepción -en general- de los edificios catalogados, pueden ser parcialmente demolidos,** en tanto se guarde la silueta, y ampliados con nuevos retiros según cuenten con capacidad constructiva remanente.

La alarmante postura que favorece: la demolición del patrimonio por sobre incremento de la capacidad constructiva, la falta de mantenimiento en el largo plazo por desvinculación gubernamental, la intensificación selectiva de la capacidad constructiva en áreas con tierras de bajo precio relativo en grande bloques -privadas y públicas-, más las grandes obras con deuda externa son el **combo de un falso “nuevo paradigma urbanístico” sin fundamento social ni ambiental.** Es difícil de comprender desde la visión prevista por la Ley Marco 2930 Plan Urbano Ambiental de ser: *“soporte del proceso , planeamiento y gestión de la Ciudad, como política de Estado, a partir de la materialización de consensos sociales sobre los rasgos más significativos de la ciudad deseada y la transformación de la ciudad real, tal que dé **respuesta acabada al derecho a la Ciudad para todos sus habitantes**”* en procura de una ciudad: **Integrada, Policéntrica, Plural, Saludable y Diversa.** Se trataba de generar un proceso socio político desde una **concepción urbano ambiental.** Por qué se cambia la visión de la Ley Marco y qué se quiere hacer creer desde <http://www.buenosaires.gob.ar/planeamiento/visionciudad> al preguntarse **por la comunidad** y responder:

¿Qué tipo de ciudad queremos?

Más mixta: Con un crecimiento equilibrado que promueva la mixtura de usos, donde se combine vivienda, trabajo y esparcimiento al alcance peatonal, respetando siempre la identidad de los barrios.

Más verde: Con más y mejor espacio público y verde, que sea disfrutable, seguro y cercano a todos los vecinos.

Más integrada: Con más integración y equilibrio entre el norte y sur de la Ciudad, igualando los derechos y responsabilidades, además de mejorar la calidad de los servicios públicos.

Más cercana: Con más transporte público y sustentable, que priorice el uso de la bicicleta y favorezca al peatón.

Más atractiva: Que atraiga y concentre el talento, promoviendo clúster de emprendedores, universidades y científicos.

**Más Mixta, no es una Ciudad Diversa; Más Verde, no es una Ciudad Saludable;
Más Cercana, no es una Ciudad Policéntrica; Más Atractiva, no es una Ciudad Plural.**

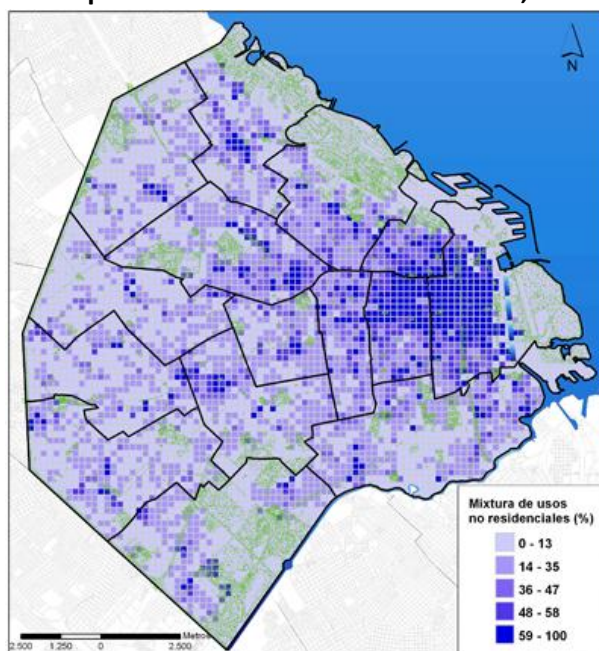
No cambia la mixtura de usos por áreas, se amplía en las parcelas

(...) “Eso ya se está dando en muchos barrios -puntualiza Moccia-, como en Palermo Soho o Las Cañitas, donde **desde hace años** se desarrollan actividades gastronómicas y culturales en zonas originalmente residenciales.

(...) El nuevo Código Urbanístico quiere impulsar la “**mixtura de usos**”. En ese sentido, el ministro de Desarrollo Urbano y Transporte de la Ciudad, Franco Moccia, explicó que el objetivo es “que los vecinos puedan encontrar en su barrio la posibilidad de trabajar, educarse, acceder a servicios de salud y disfrutar de esparcimiento y oferta cultural sin necesidad de trasladarse más de 30 minutos desde donde viven”. El proyecto destaca **cuatro áreas de combinación de usos** que van desde una “baja” mixtura -comercio, casa, policía, hospital y escuela en escala pequeña- hasta “alta” -suma escuelas en gran escala y oficinas-” (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

Esta clara la publicidad gubernamental de hacer cambios. Lo que no está claro es cuáles son realmente los cambios. Decir no es hacer. Tal el caso sobre los usos permitidos en las parcelas. **Todos los estudios y relevamientos realizados en la totalidad de la ciudad** -ver: Distribución porcentual de usos no residenciales, 2010 /11- detallan que hay una alta mixtura de usos en la ciudad -por ejemplo: industrias con usos no conformes en toda la ciudad por cambios en códigos anteriores-, con sectores residenciales -de baja y de alta densidad-, de servicios especializados -oficinas, financieros, educativos, mecánicos, comerciales, etc.- e industriales, con actividades complementarias -en general- o el ejemplo dado por el propio ministro. Por otra parte, las delimitaciones en **Distritos Urbanísticos indican usos con capacidad constructiva “predominante” -lo que antiguamente llamaban “vocación”-**, que se completa con un “Cuadro de Usos” que detalla los usos y las superficies construibles -por ejemplo: **en el caso del Distrito más restrictivo, el R1a -residencial exclusivo de densidad media; de menor mixtura de usos- son permitidos 73 usos -**.

Distribución porcentual de usos no residenciales, 2010 – 2011



Fuente: USIT, Secretaría de Planeamiento, MDU, GCBA.

Zonceras del Código Urbanístico

(...) *Christian Bazarian, presidente de Corporación América Inmobiliaria, la empresa que tiene dos proyectos, el principal de US\$ 1000 millones de inversión en Córdoba, coincidió con su colega: "El negocio es rentable por eso estamos todos acá, la elección en dónde invertir depende del perfil de cada uno", analizó y destacó el **avance de los emprendimientos mixtos** -los que tienen unidades residenciales, metros de oficinas y comercios-. "Combinan y permiten mitigar riesgos y sacar lo mejor de todos los mercados", agregó.*

(...) *el nuevo código se plantea la vinculación con el Gran Buenos Aires para consolidar como un todo el área metropolitana; la reurbanización de las villas y su integración con el resto de la ciudad; y la **reconversión de las áreas industriales donde en la actualidad la vivienda está prohibida para convertirlas en posibles áreas de desarrollo.*** (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

En relación a los usos está claro que no se introduce mayor flexibilidad permitiendo mayor diversidad de usos en las "Unidades de Sustentabilidad" o nuevas áreas o Distritos en toda la ciudad, sino que:

- a. se termina de **desmantelar la industria en la ciudad** -comenzada por Martínez de Hoz en 1978- para favorecer inversiones intensivas en capital en los últimos terrenos de gran superficie y de menor costo, sobre la Av. Pedro de Mendoza (**93 hectáreas**); y,
- b. se **facilita la demanda inmobiliaria de los desarrolladores para aumentar la diversidad de usos en una misma parcela** -ya no en el Distrito- al poder diversificar los usos como "novedades", **facilita un mayor precio de la oferta inmobiliaria** -deja de ser la base el precio del uso más bajo, como podría ser el residencial, que se incrementa al poder ofrecer el uso servicios, con un precio mucho más alto-, estimulando complementariamente a un **mercado oligopólico de alquileres en crecimiento -residencial y de oficinas-**, que se agrega al de viviendas suntuosas prolijada por desarrolladores de Puerto Madero.

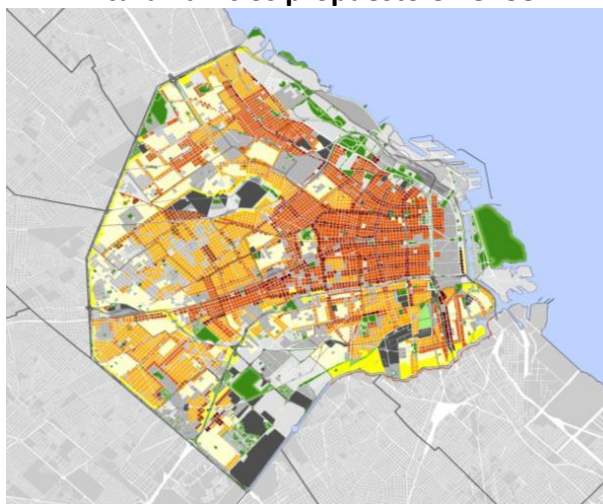
El Área Central de CABA y del Área Metropolitana: Madre de Males

(...) Por otra parte, **la idea de la “ciudad policéntrica” aportará una mixtura de usos** cuya implicancia más directa es la cercanía de distintas actividades al barrio. (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).

(...) en la **voluntad del Ejecutivo, los edificios de mayor altura se van a concentrar sobre las avenidas y vías de circulación más importante.** (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

(...) Sin embargo, más que una expansión de la ciudad, **la intención oficial es revitalizar la vida en torno a los centros barriales**, planteando una ciudad en la que quienes vivan en ella no tengan que viajar más de 30 minutos. A los tradicionales **Belgrano, Caballito o Villa Urquiza**, en los últimos años se les sumaron dos nuevos centros: **Núñez y Parque Patricios**. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

Altura Edificios propuesto en el CU



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

Los dichos y el mapa de Alturas, así como el de Usos reflejan claramente que no se promueve la visión de la Ley Marco de **“Ciudad Policéntrica”** puesto que se evidencia la reafirmación del subcentro urbano existente: Villa Urquiza, en tanto, se amplían las características del Área Central y se la unifica como **“Ciudad Tentacularmente”** con Núñez, el subcentro Belgrano, Colegiales, Palermo, Recoleta hacia el Norte, con los subcentros Caballito, Flores -Floresta y Liniers hacia el Oeste y hacia el Noroeste Villa Crespo.

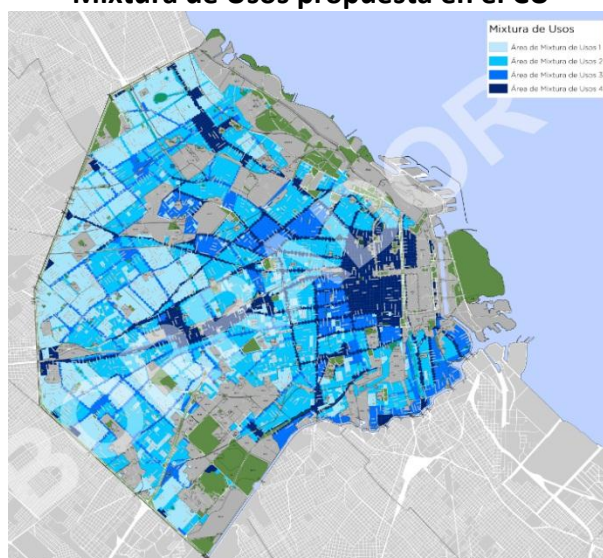
Es una concepción equivocada. Los mayores problemas urbanos están generados por la alta **concentración de empleo en el Área Central**; generando desplazamientos pendulares enormes desde la periferia rica con autos que transitan con un solo ocupante, y de trabajadores, del resto de la periferia, que se desplazan, predominantemente, en el transporte público con enormes costos personales por la pérdida de horas hombre (más de 21 millones de dólares diarios). Asimismo, la sincronización horaria que favorece a los empleadores también conlleva mayor congestión por el ingreso y egreso cuasi simultáneo. La congestión -con la ayuda del servicio de taxis que ocupan una

parte importante de la capacidad de las calles y avenidas céntricas- implica contaminación atmosférica, ruido intolerante, accidentes viales, aumento de la temperatura, uso intensivo de las instalaciones con costos crecientes de mantenimiento público. **Ampliar el Área Central no deviene en la “Ciudad Saludable”** y lleva a tener que realizar inversiones crecientes y sofisticadas, **desatendiendo inequitativamente al resto de la ciudad** -menos al corredor Norte-. Las actuales inversiones para ingresar y egresar del Área Central son inadmisibles frente al proceso de descentralización y desconcentración que debió encararse: el Paseo del Bajo, **670 millones de dólares** por ahora, el antiguo articulador para conformar la Red Expreso Regional (RER), **14 mil millones de dólares** por ahora, el Metrobús, **420 millones de dólares** por ahora, parte de la línea H y la ampliación de la E de Subterráneos, **590 millones de dólares** por ahora; por ahora.

(...) *La mixtura da respuesta, entre otras cuestiones, al criterio según el cual el tiempo máximo a recorrer entre la casa y el trabajo u otras actividades no debería exceder los 40 minutos.* (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).

(...) *"Queremos que la gente viva cerca de donde trabaja, máximo 30 minutos de viaje, y, por la normativa imperante, hay zonas donde no se puede hacer residencia",* (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).

Mixtura de Usos propuesta en el CU



Fuente: Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, GCBA.

La distancia, aproximadamente, desde el Oeste, del Norte y del Sur, en relación al centro, es de aproximadamente 17 km. El tiempo de traslado -variable según el modo a utilizar- actualmente cumple con los tiempos indicados por los funcionarios con algunos tramos del Metrobús, del tren -atendiendo a los horarios- y, según la línea, en el subterráneo, así como en bicicleta -utilizando los carriles exclusivos- **si se viaja al Área Central**. Al interior de las Comunas y los barrios, el tiempo de desplazamiento es indudablemente menor y, presuntamente, similar si fuere a pie. **Si se trabajara en pos de un proceso de desconcentración del Área Central** también los tiempos a que se debiera aspirar serían menores.

Excusas/ Ausencias

- *El tratamiento de temas urbano ambientales ausentes se trataría en el Código Ambiental y en el Código de Espacio Público.*

El **Plan Urbano Ambiental** interrelaciona aspectos que no pueden escindirse, sin avanzar en los aspectos específicamente “ambientales”, así como no se preveía la confección de un Código sobre el Espacio Público puesto que, sus previsiones, estarían en el **Código Urbanístico** -en relación a trazados, cotas de nivel, situaciones físico-espaciales diferentes en CABA- y en el **Código de la Edificación** -materiales, ejecución, responsabilidades, mantenimiento-. En cuanto a un Código de Espacio Público solo es necesario como **GUIA o MANUAL para la gestión del espacio público**, tal como los existentes en otras ciudades - Bogotá, Santiago de Chile, Madrid, Londres, Virginia, etc.

- (...) *el Gobierno porteño está iniciando el proceso para concretar y **bajar a tierra los lineamientos del llamado Modelo Territorial ya consensuados y aprobados** en lo que será el nuevo Código Urbanístico de la Ciudad. Y que, según asegura el licenciado Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte, “contribuirá a mantener la identidad propia de cada barrio, promoviendo la mixtura de usos y social, para potenciar las oportunidades de todos los vecinos”. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).*

Si bien la **Ley 2930** de los lineamientos del Plan Urbano Ambiental indica que el Consejo del Plan Urbano Ambiental debe hacer el “**Modelo Territorial**” que responda a las previsiones de esa ley, a la vez, la **Ley 71** de creación del Consejo del Plan Urbano Ambiental establece que debe elevarse a la Legislatura de CABA dicha propuesta. Nada de ello sucedió. **Dicho modelo no fue aprobado, ni siquiera está consensuado con los integrantes del Foro de ONGs del CoPUA.**

- (...) *Respecto a la oportunidad que genera la vivienda social, De la Serna aclaró: “estamos viendo métodos constructivos, pero **hay un tema de déficit de infraestructura de servicios** para zonas no urbanizadas. Uno no puede hacer patria y desarrollar un lugar donde no hay agua o transporte. Los proyectos sociales tienen rentabilidades más bajas por lo que también es clave el trabajo mancomunado entre los privados y el Estado.*
- (...) *los íconos seguirán teniendo lugar, y apuntó en este sentido a las áreas de nuevos desarrollos contempladas en la nueva normativa: los bordes de la General Paz, los barrios de Barracas, La Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios, Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano. Y apuntó a la zona sur, afirmando que hoy contiene terrenos subvaluados con gran potencial. **El gran desafío que dejó planteado De Marco en este sentido, es ver si la infraestructura acompaña**, dado que, según sostiene, muchas áreas vacantes hoy no están pudiendo desarrollarse por falta de servicios.*

Hay una **confusión permanente entre lo que se propone en el CU -como contenido y competencias emergentes- y las obras en ejecución**. Es una especie de: repetición del CPU -redibujada-, al solo efecto de legitimar las obras en ejecución y la venta indiscriminada de la tierra pública, con una clara visión de corto plazo -inapropiada para el urbanismo- y **eminentemente tendencial alentando al Área Central como Mega Centralidad**, así como incapaz para poder integrarse a las políticas de estado -Capítulo 4 Ambiental de la Constitución de CABA- al desentenderse, entre otros, de la infraestructura soporte y los equipamientos públicos en relación a la densificación propuesta.

Zonceras del Código Urbanístico

- (...) Cada edificio **deberá cumplir con exigencias medioambientales mínimas**, pero, además, subrayó el funcionario, habrá "**premio tributario**" a los edificios que superen un puntaje mínimo obligatorio de sustentabilidad, que se calculará sobre la base de tres ejes: la **prevención del efecto isla de calor** -una acumulación de calor por el hormigón-, el manejo de agua de lluvia y la restauración y mejora de la biodiversidad. (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).

No es cierto que se "deberá cumplir". El proyecto de CU **no explicita que, cómo y deja indefinido cuándo** se cumplirá el mínimo obligatorio de sustentabilidad -en la **autoridad de aplicación que, en algún momento, quizás, lo definiría**-. De intensiones no se vive. De expresiones marquetineras menos.

- (...) "Hoy estamos en un promedio de US\$ 2750/m² para una unidad nueva en el corredor norte de la Capital, con un fuerte peso del costo de construcción que promedia los US\$ 1500/m²", analizó el economista, quien puso sobre la mesa la **difícil relación entre los valores de las viviendas y el salario**. Orlando Ferreres

(...) Alejandro Ginevra que avanza con su proyecto mixto Madero Harbour en el dique uno de Puerto Madero. El empresario destacó otro negocio, el de incursionar en la renta de edificios de vivienda. "Aún no se ha hecho en la Argentina. Estamos trabajando con la Legislatura para hacer **ley de alquileres sociales**. El 20 por ciento de los metros van a ser destinados a personas de bajos recursos", detalló.

Total, **desatención de las previsiones por el cambio climático**, el incremento de las lluvias intensas y de las sudestadas y tornados, falta de articulación con el **Plan de Cambio Climático 2030**, propensión a un incremento del uso de la **energía eléctrica**, desatención de los principios de la **arquitectura sostenible**, ausencia de instrumentos -no meros enunciados- de **captación de las plusvalías** o compensaciones por la urbanización existente, **viviendas y alquileres sociales**, protección de las **costas naturales y de los humedales** de la ciudad, **evaluación de impacto socioambiental de todo nuevo desarrollo, incluso del propio CU**.

- (...) Tenemos que conseguir un código urbanístico que sea transparente y claro, que entienda a **la Ciudad en su conjunto** y en su **mix de usos**, que regule lo privado desde una visión social y colectiva de construcción del espacio público. Que **respete y revalorice el patrimonio histórico, promueva los espacios verdes, que apueste a la integración de los barrios precarizados y optimice la infraestructura pública de transportes y servicios**. Un código pensado por y para las personas que habitan una **metrópoli policéntrica**. (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA).
- (...) "La información debe ser transparente y unívoca, que no haya posibilidad de arbitraje. **La información asimétrica en un estado moderno es inaceptable**" (Franco Moccia, ministro de Desarrollo Urbano y Transporte CABA)
- El cambio y la actualización del nuevo código es sin duda una necesidad para una ciudad como Buenos Aires que **merece ser abordado, tratado y discutido por todos los actores, pero fundamentalmente por los profesionales de la materia**, no con el punto de vista fijo sólo en la ciudad existente sino con la mirada puesta en la ciudad futura. (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).
- En este sentido vale recordar la frase de Henry Ford: "**Si le hubiera preguntado a la gente que quería, me hubieran dicho que un caballo mejor**" (Carlos Colombo, subsecretario de Planeamiento).

Como ya se tratara, el “*mix de usos*” ya existe en el código vigente -no es una novedad, **solo es un cambio de léxico**-. Que se “*regule lo privado desde una visión social y colectiva*” es la mayor falsedad difundida, puesto que, la visión es meramente oportunista en base a la intencionalidad inmobiliaria de desarrolladores pre acreditados para habilitar inversiones con grandes capitales. **No se incorpora ninguna de las demandas vecinales**; hecho que se acentúa ante el rechazo vecinal por la venta de la tierra pública con **decisiones políticas unilaterales**. No es de menor talante aducir que el CU “*respete y revalorice el patrimonio histórico, promocióne los espacios verdes*”, ya que, se plantean cambios que alientan la **demolición de edificios de baja altura** -generalmente barriales y de alto valor como paisaje urbano característico de CABA- y no se indica en planos o se establecen metas concretas sobre la **incorporación necesaria de espacios verdes**.

En relación a que el CU debe ser “transparente y claro” es solo aumentar la confusión mediante artilugios semánticos. No debe haber nada más lejos de la transparencia que el documento CU puesto que es: **originado tecnocráticamente, desarrollado de modo fragmentario -mapas, por un lado, cuadros, gráficos y textos, por otros, idéntico al CPU- y confeccionado para evitar las responsabilidades urbano ambientales de los ejecutores**. No se especifica cómo se debe divulgar la información del funcionamiento del CU de modo que las actividades emergentes estén en conocimiento del público de manera oportuna y en formatos de datos abiertos sin límites para opinar/dialogar, tal como debería ser la presentación actual del CU, con fundamentos y evaluación social, ambiental, patrimonial y de gestión.

Sin abogar por terceros, no hay dudas que los vecinos de la ciudad, en concordancia con lo previsto en la Constitución de CABA, esperaban respuestas concretas a las demandas urbano ambientales sostenidas por décadas:

- **más espacios verdes distribuidos con espacios públicos seguros para toda la población,**
- **protección del paisaje barrial con menos densidad edilicia y poblacional en las áreas residenciales, sin tránsito pasante y con calles pacíficas,**
- **mejores condiciones de vida y equiparación en infraestructura, servicios y equipamientos públicos entre el Norte y el Sur,**
- **participación cierta desde los barrios de las Comunas para compartir el desarrollo de la ciudad en el futuro.**

Manuel Ludueña

Verano de 2018, Buenos Aires

Medios periodísticos de los registros reproducidos

<http://www.plataformaurbana.cl/archive/2016/09/06/barcelona-abre-la-primera-supermanzana-para-devolverle-las-calles-a-los-peatonos-y-ciclistas/modelo-supermanzanas-calidad-urbana-plan-de-movilidad-urbana-de-barcelona-pmu-2013-2018/>

<https://www.lanacion.com.ar/2087621-el-nuevo-codigo-urbano-genera-debate>

<http://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3218-como-sera-el-nuevo-codigo-urbanistico-de-buenos-aires.html>

<http://www.lanacion.com.ar/2061122-los-desarrolladores-anticiparon-hacia-donde-va-el-gps-inversor>

https://www.clarin.com/arq/urbano/pensar-ciudad-queremos-vivir_0_rkEhaSlpe.html

https://www.clarin.com/ciudades/ciudad-futuro-desapareceran-esquinas-enanas-torres-sorpresa_0_H1aiTPSEZ.html

<http://www.lanacion.com.ar/2042957-buscan-cambiarlas-reglas-para-construir-en-la-ciudad>

<http://www.lettrap.com.ar/nota/2017-11-11-14-3-0-la-buenos-aires-que-quiere-larreta>

<http://www.perfil.com/politica/rodriguez-larreta-juega-su-futuro-politico-a-una-alianza-con-los-inversores-inmobiliarios.phtml>

<http://www.observatorioamba.org/noticias-y-agenda/noticia/de-casa-al-trabajo-en-no-mas-de-30-minutos>

https://www.surcapitalino.com.ar/detalle_noticias.php?id=3993

<http://www.lavozdelaprovincia.com.ar/gobierno-porteno-impulsa-proyecto-para-evitar-zoning/>

<http://www.elconstructor.com/tags?q=Nuevo%20C%F3digo%20Urban%EDstico>

https://www.clarin.com/ciudades/borrador-futuro-Codigo-Urbanistico-porteno_0_r1jEWwf1l.html

<http://www.lanacion.com.ar/2060280-franco-moccia-el-nuevo-codigo-urbanistico-porteno-sera-mas-transparente>