



La Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura porteña firmó los dictámenes favorables para que la Ciudad de Buenos Aires tenga dos nuevos códigos: el Urbanístico y el de Edificación.

Los proyectos remitidos por el Poder Ejecutivo a principios de año a solicitud de la bancada oficialista serán considerados de modo preferencial en la sesión ordinaria del jueves próximo.

La Ley N° 2.930 que constituyó el Plan Urbano Ambiental -PUA-, estableció en su artículo 24 que el actual Código de Planeamiento Urbano debe ser reformulado por un Código Urbanístico predominantemente morfológico. Y el proyecto de ley que envió el Jefe de Gobierno, Horacio Rodríguez Larreta, precisamente plantea un modelo basado en la homogeneización de alturas, mixtura de usos, crecimiento orientado a infraestructura, densificación por corredores urbanos entre otros rasgos predominantes.

A juicio del Ejecutivo "los criterios que establece el PUA no se contemplan en el Código vigente aprobado por la Ley N° 449, surgido del movimiento urbanístico denominado modernista que pensaba la ciudad como una sectorización de espacios especializados". Aquel modelo -explica en los fundamentos- hizo que se implementaran 38 zonas (tomando a las Área de Protección Histórica -APH, Áreas Especiales -AE y Urbanización -U) y que tenga un Cuadro de Usos que, siguiendo un nomenclador de estadística económica, logre la insólita extensión de 70 páginas".

Se afirma que el proyecto "se focaliza en el reconocimiento y protección de la ciudad existente, tendiendo a su completamiento de constructividad y preservándola en las tareas identitarias".

Diferencia entre Corredores -avenidas- y los espacios que se encuentran dentro de ellas, identificados como Unidades de Sustentabilidad, clasificadas según las diferentes densidades de la Ciudad. Estas unidades están conformadas por un conjunto de manzanas delimitadas espacialmente por una red de circulación de las vías locales y complementaria constituyendo vías de prioridad de peatón, promoción de la vitalidad social, pacificación del tránsito y fortalecimiento de identidades barriales.

Las condiciones de edificabilidad se clasifican según su escala urbana:

- Corredores de Altura - CA: centrales, concentran actividades, transporte y densidad. Con un alto grado de consolidación. Sus alturas guardan relación con el ancho de los espacios públicos que enfrentan.
- Corredores Medios -CM: principales, concentran actividades, transporte y densidades,

con un menor grado de intensidad y consolidación.

- Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta -USAA: áreas de menor altura que los corredores, con alturas adecuadas a los espacios públicos de calles y avenidas barriales.
- Unidades de Sustentabilidad de Altura Media -USAM: áreas con alturas de escala media, adecuadas por su carácter residencial mixto con cercanía a corredores y centros barriales.
- Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja - USAB: áreas de alturas menores, adecuadas para el desarrollo principalmente de actividades residenciales, y se divide en 1 y 2 según su máxima altura. En relación a los Usos del Suelo el PUA menciona especialmente la diversidad de usos, incluso como un postulado para el nuevo Código Urbanístico.

Se propone un Cuadro de Usos que sigue los lineamientos del Cuadro de Actividades derivado del Código de Habilitaciones y Permisos, a fin de unificar regulaciones. A las escalas de Usos se las diferencia según la escala barrial, la mixtura con depósitos o la escala metropolitana, identificadas numéricamente.

Se contemplan los Equipamiento Públicos y privados como situaciones especiales de Usos que no podrán desprenderse del cumplimiento de obligaciones sociales.

Por otra parte, propone dotar de sustentabilidad a las áreas identitarias como como APH, AE y U manteniendo los indicadores urbanísticos actuales y asimilando la nomenclatura de Usos.

Además, se regulan mejoras para las Transferencias de equivalencias de Capacidad Constructiva, generando espacios de destino que a criterio del Ejecutivo "posibilitarán la puesta en funcionamiento del Fondo de Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados -FEREC- con la finalidad de apoyar las actividades de mantenimiento y conservación del patrimonio urbano. Y se regulan los principios que deben aplicarse a los procesos de reurbanización e integración socio-urbana de barrios vulnerables a través de la gestión participativa de los planes.

Otro aspecto relevante es la concepción del transporte como un nuevo "estructurante urbano" a partir de la Red de Expresos Regionales -RER, Metrobuses y subtes.

La nueva jerarquización vial fortalece la propuesta morfológica en la conformación de su tejido (mayores alturas sobre el corredor vial y menores hacia adentro de las áreas sustentables), como así también en su mixtura de usos, dado que la mayor mixtura de usos se da sobre corredores viales principales como avenidas, y la menor mixtura de usos residencial y comercial se encuentra en las unidades de sustentabilidad bajas.

También se regulan instrumentos territoriales para la actuación de la gestión pública tales como convenios urbanísticos, planes de sector y de detalle, entre otros.

El proyecto de ley enviado por el Ejecutivo, dando cumplimiento al artículo 25 de la Ley N°

2.930, a través de la Subsecretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte desarrolló estudios y publicaciones que orientaron su elaboración.

La propuesta en su parte resolutive aprueba el Código, sustituye los artículos 2 y 3 de la Ley N° 2.216, texto consolidado por la Ley N° 5.666, también reemplaza el artículo 7.4.6 del Código de Tránsito y Transporte aprobado por Ley N° 2.148, texto consolidado por Ley N° 5.666, ratifica la vigencia de las Ordenanzas N° 46.229, 43.882, 39.496, 34.870 (modificada parcialmente por la Ley N° 5.172 y su errata la Ley N° 5.298) y la vigencia de la Ley N° 216, texto consolidado por Ley N° 5.666. Además, abroga el CPU vigente, la Ordenanza N° 4.400 y la Ley N° 5.303 y deroga toda disposición normativa que se oponga. Tiene diez títulos y cinco anexos: catálogo de inmuebles protegidos, áreas especiales individualizadas, atlas y plano de edificabilidad y usos que totalizan 882 páginas.

Proyecto de Código de Edificación

La Ley N° 2.930, que constituyó el Plan Urbano Ambiental -PUA, estableció en su artículo 24 que el actual Código de la Edificación debe ser reformulado por otro que garantice la seguridad y calidad ambiental de las edificaciones. De manera que en cumplimiento de esa norma, el Jefe de Gobierno, Horacio Rodríguez Larreta, propicia el diseño sustentable con el objeto de mejorar el medio urbano.

"Ha quedado de manifiesto que, como consecuencia de los rápidos avances tecnológicos, la normativa edilicia se desactualiza. Generalmente las normas sólo son revisadas cuando las prácticas han ya devenido habituales, provocando un freno en la innovación. Por medio del Nuevo Código se pretende corregir el cúmulo de normas reglamentarias prescriptivas que indican en forma taxativa materiales y técnicas obsoletas, impidiendo la utilización de nuevos materiales y técnicas innovadoras", señalan los fundamentos del mensaje a la Legislatura enviado el 19 de abril pasado.

Por ese motivo, el proyecto de ley "tiene por finalidad ordenar y guiar el desarrollo físico y constructivo de la Ciudad, concibiendo al mismo, como un sistema complejo y dinámico que debe acompañar los constantes cambios que se producen tanto en el desarrollo de las nuevas tecnologías, como aquellos que se producen en las políticas y prácticas basadas en el desarrollo sostenible".

"En ese marco -se explica-, el Nuevo Código de Edificación propone un cambio de paradigma al que se ve reflejado en la estructura del Código de Edificación vigente, toda vez que se integrará por un cuerpo principal, complementado por una Reglamentación de carácter técnico, que podrá ser actualizada en forma periódica, facilitando su adecuación en función de los avances tecnológicos y de producción que demanden los estándares constructivos vigentes, manteniendo como pilares fundamentales: la seguridad, la calidad y la sustentabilidad en todo proceso constructivo".

El proyecto se encuentra dividido en 5 Títulos que establecen condiciones y estándares a lo largo del proceso de las obras.

En el Título Primero quedan plasmados los objetivos, alcances del marco normativo y las generalidades del código.

En el Título Segundo se definen condiciones para los procedimientos administrativos referidos al proceso de obra, haciendo especial hincapié en la razonabilidad y eficiencia de los controles del proceso. La simplificación, agilización y transparencia son los vectores ordenadores de los criterios de clasificación de los permisos. Se categorizan los distintos tipos de permiso a los efectos de establecer diferentes tipos de tramitación. La responsabilidad de los sujetos intervinientes, su identificación y registro son aspectos de especial importancia en la nueva norma. Se clarifican los alcances de cada uno y se crea el registro de empresas constructoras.

Por su parte, el Título Tercero engloba a todas las condiciones y prestaciones referidas al proyecto. En esta instancia se define el marco regulatorio que establece los parámetros que deben cumplir los edificios en relación a la estética urbana, a la habitabilidad, salubridad, a la accesibilidad, a la seguridad y a la sustentabilidad.

La nueva normativa establece:

- Pautas en materia de estética urbana la cual amerita la tutela estatal, considerando la preservación patrimonial por medio de la definición de los criterios de intervención y diversos grados de adecuación.
- Nuevas condiciones para la distribución de la superficie de las viviendas, con las mismas prestaciones en términos de habitabilidad, ventilación e iluminación, teniendo como consecuencia la mejora de su funcionalidad y un mayor acceso a la vivienda.
- Nuevos parámetros para garantizar mejoras en la habitabilidad, la accesibilidad y la salubridad, incluyendo políticas de género, actualizando la clasificación de los usos.
- Nuevas prestaciones relativas a la prevención y protección contra incendios, teniendo en consideración los tipos de locales y usos.
- La implementación del diseño sustentable, estableciendo soluciones ambientales y requisitos mínimos que deberán ser respetados, como el control en el uso del agua, el uso eficiente de la energía, y la gestión de residuos en obra, entre otros.
- Respecto de las Estructuras se incorporan nuevos estándares de calidad para el cálculo y seguridad de las construcciones. En lo relativo a Materiales, Sistemas Constructivos e Instalaciones, se incorporan nuevos estándares de calidad a fin de poder incluir nuevos materiales que hoy cumplan dichos estándares.

El Título Cuarto refiere al proceso en la etapa de la ejecución de las obras, su seguridad y los controles.

El Título Quinto establece nuevos requerimientos vinculados a la Conservación y Mantenimientos de los edificios luego de finalizadas las obras en el entendimiento de que las obras deben ser eficientes no sólo en el momento de su construcción sino a lo largo de toda su vida útil.

El proyecto de ley que tiene 310 páginas, según manifiesta el Ejecutivo "prepara así, al territorio de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para afrontar los nuevos desafíos que plantean las necesidades de las grandes urbes y la aplicación de políticas sustentables, donde la calidad medioambiental urbana es el hilo conductor de la transformación. En conclusión, este proyecto permitirá una periódica revisión y actualización técnica, que acompañe junto con los avances tecnológicos el desarrollo físico y constructivo de la Ciudad, y atendiendo las necesidades sociales de sus habitantes".

El mensaje del Jefe de Gobierno asegura que "se ha dado debido cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley N° 2.930, desarrollando mesas de trabajo con distintas instituciones profesionales y académicas, así como instancias de participación vecinal, a través de reuniones y foros participativos. Durante todo el proceso se difundieron mediante publicaciones los distintos borradores y avances del proyecto".

Los proyectos fueron trabajados durante cuatro meses por la Comisión de Planeamiento Urbano con la participación de profesionales especializados, Juntas Comunales y organizaciones sociales. Hoy, previo a la firma de los dictámenes, vecinos de la ciudad manifestaron su opinión en contra de los códigos y solicitaron continuar trabajando en los mismos con el fin de suplir las necesidades y pedidos de los ciudadanos. Luego, algunos diputados también hicieron uso de la palabra para expresarse.