



Tras un extenso debate la Legislatura aprobó un nuevo Código Urbanístico, considerado una herramienta fundamental para determinar cómo crecerá la ciudad en los próximos años y que establece los nuevos lineamientos sobre cuánto y dónde se puede construir, junto a los criterios y localización de actividades y usos.

También se sancionó un moderno Código de Edificación que está adaptado a las nuevas tecnologías, promueve la sustentabilidad, busca generar mayor acceso a la vivienda e incluye la perspectiva de género. Ambas iniciativas fueron aprobadas con 34 votos positivos del bloque oficialista Vamos Juntos.

### **Código Urbanístico**

La decisión legislativa modifica el Código de Planeamiento Urbano -CPU- vigente desde el año 1977, que tuvo cambios sustanciales en 1989 y en 2000, con la Ley 449, y dos actualizaciones en los años 2007 y 2013. La aprobación se efectuó en base a un proyecto propiciado por el Jefe de Gobierno, Horacio Rodríguez Larreta, con modificaciones sugeridas por la Comisión de Planeamiento Urbano.

El nuevo instrumento legal da cumplimiento al Plan Urbano Ambiental -PUA- e incorpora nuevos paradigmas para la concreción de una ciudad Integrada, Policéntrica, Plural, Saludable y Diversa, con morfologías y mixturas de usos que reconocen las identidades barriales y regulan el espacio privado desde el espacio público, con instrumentos de gestión urbano-ambiental que concretan el objetivo de la Nueva Agenda Urbana de ONU-Hábitat, y protege las áreas patrimoniales y de identidad existentes.

{youtube}rhb\_ceQ10LA?rel=0{/youtube}

El nuevo Código Urbanístico mira al espacio privado desde el espacio público, cambiando el eje de desarrollo de la Ciudad. Así piensa la normativa morfológica desde el espacio público que enfrentan (calles, avenidas, plazas, parques, ríos) y los usos de suelo para la generación de una ciudad a escala humana-peatonal y vivible.

Además, se focaliza en el reconocimiento y protección de la ciudad existente, tendiendo a su completamiento de constructibilidad y preservándola en las diversas áreas identitarias y para ello se han establecido la diferenciación de las Unidades de Edificabilidad entre Corredores (sobre vías de mayor ancho) y Unidades de Sustentabilidad de Altura (sobre los espacios que se encuentran dentro de ellas), reconociendo las diferentes densidades.

Por otro lado, el nuevo código respeta, y a su vez dota de sustentabilidad a las áreas patrimoniales e identitarias conocidas como Áreas de Protección Histórica -APH. Respecto al proceso de reurbanización e integración socio-urbana de los barrios vulnerables, se regulan los principios y contenidos mínimos que deben aplicarse a través de la gestión participativa, reconociendo la diversidad de los barrios y promoviendo su inclusión a la trama urbana. A su vez se proponen áreas de renovación urbana en el Riachuelo, que no solo aportan al desarrollo de esa zona, sino que además promueve su articulación metropolitana con la Provincia de Buenos Aires, buscando que el Riachuelo deje de ser una barrera urbana.

Otro aspecto relevante es la concepción del transporte como un nuevo “estructurante urbano” y para ello se han tenido en cuenta la Red de Expresos Regionales “RER”, la de Metrobuses y la de los Subtes. Asimismo la jerarquización vial guía la propuesta morfológica del Código Urbanístico en la conformación de su tejido (mayores alturas sobre el corredor vial y menores hacia adentro de las áreas de sustentabilidad de altura), como así también en su mixtura de Usos del Suelo, dado que ésta se da sobre vías primarias, y la menor mixtura de usos residencial y comercial se encuentra en las vías terciarias.

Con el nuevo Código el 70% de la Ciudad de Buenos Aires tendrá menos de cinco pisos. Se eliminan los criterios cuantitativos presentes en el CPU (FOT, FOS y la tangente) para respetar la constructividad de cada una de las parcelas. Esos criterios hacían que el CPU sea “interpretativo”, permitiendo la construcción de edificios elevados que hoy vemos en la Ciudad y en muchos casos son disruptivos de la morfología de un barrio.

El diputado Agustín Forchieri (VJ), jefe de la bancada oficialista, destacó durante el amplio debate sobre el proyecto que “debemos crear una nueva trama urbana que identifique, aproveche y potencie los nodos y corredores existentes, desarrollando a su alrededor densos conjuntos de usos mixtos donde las personas vivan, trabajen y accedan a los servicios en un radio relativamente reducido”. Y agregó que “esa ciudad, policéntrica, densa y diversa que el Plan Urbano Ambiental identifica como la Ciudad deseada, no es una utopía urbana. Es la ciudad que debe sobreponerse sobre la dispersa y sectorizada que tenemos actualmente. Y es la ciudad que vamos a construir con este nuevo Código Urbanístico, para poder viajar menos y vivir mejor”. También manifestaron su apoyo y rechazo al proyecto los diputados Victoria Roldán Méndez, Fernando Vilardo (AyL), Gabriel Solano (FIT), Sergio Abrevaya (GEN), Francisco Nosiglia, María Rosa Muiños (BP), Roy Cortina (PS) y Javier Andrade (UC), quien había solicitado a través de la firma de un dictamen de minoría el archivo del expediente.

### **Código de Edificación**

Tiene como objetivo actualizar los procedimientos de construcción para lograr un producto de mayor calidad y menor costo que facilite el acceso a la vivienda. Se busca reducir también la

cantidad de obras paralizadas acelerando los tiempos de resolución de trámites de las futuras construcciones, que además serán más sustentables.

El actual Código de Edificación, pese a haber recibido con el tiempo alguna modificación particular, es del año 1943 y perderá vigencia el día posterior a que la nueva ley sea publicada en el Boletín Oficial.

Como medidas sustentables, el nuevo Código promueve en las futuras construcciones el uso de iluminación led, filtros solares, la incorporación de tanques de acopio, estacionamiento para bicicletas, entre otros. Introduce además la perspectiva de género y diversidad sexual planteando una arquitectura inclusiva en lugares públicos con la habilitación de los baños unisex, baños familiares, y la inclusión de cambiadores de bebés en sanitarios masculinos.

"Lo que este Nuevo Código intenta superar, es que como consecuencia de los rápidos avances tecnológicos, la normativa edilicia quede desactualizada, proponiendo en consecuencia un código innovador, cuya estructura basada en un cuerpo principal que establece los parámetros a cumplir, cuyas especificaciones serán determinadas en reglamentos técnicos, permita que las edificaciones de la Ciudad se encuentren a la vanguardia con las principales ciudades del mundo", explican los fundamentos de la iniciativa.

Se agrega que "el proyecto dará dinamismo y actualización a los lineamientos constructivos, conforme las necesidades de la realidad imperante, agilizando los trámites administrativos que se deben realizar para obtener los correspondientes permisos de obra, fomentando el acceso a la vivienda para todos los ciudadanos, obteniendo edificios de mejor calidad, a menores costos, y sin perder de vista cuestiones de elevada importancia como ser el cuidado del ambiente, la perspectiva de género y los logros obtenidos en materia de accesibilidad consagrados en la normativa vigente".

Por otra parte, en la nueva normativa se quitan otras obligaciones que podrían reducir las expensas, como el caso de la vivienda del encargado y la sala para ascensores, que serán optativas.

"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 del proyecto, enviado a la Legislatura por el Jefe de Gobierno.

**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.