

Hace poco menos de un mes, la Legislatura porteña aprobó en primera lectura y con algunas modificaciones el nuevo Código Urbanístico (CUR) porteño. La iniciativa, propuesta por el Poder Ejecutivo, busca definir las reglas de edificación en la Ciudad durante los próximos años.

¿Cuál será el impacto que tendrá en la Ciudad? ¿Cuáles son los principales cambios que impulsa el proyecto en espacios públicos y privados? ¿Cómo afectará el tejido urbano?

Con el propósito de realizar un aporte al que tal vez sea el tema más importante en la actualidad sobre políticas urbanas, desde el Instituto de Políticas Públicas para Buenos Aires (iCiudad) se organizó una mesa de debate entre especialistas y representantes institucionales.

Marta Albamonte, presidenta del iCiudad, dio la bienvenida a los participantes, señalando que una de las misiones fundamentales del Instituto es “generar ámbitos de pensamiento colectivo, interdisciplinario y con diversidad de miradas” para proponer políticas públicas que apunten a una Ciudad más justa, equilibrada e integrada.

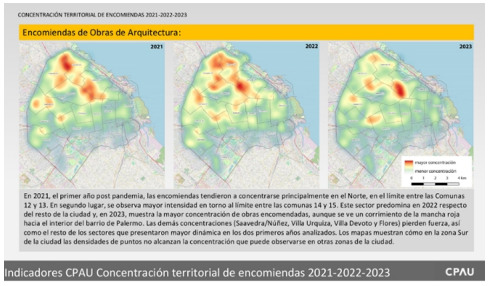
“Buenos Aires tiene la misma población desde 1947 y, sin embargo, cada vez se construyen más metros cuadrados que se usan como reserva de valor y quedan vacíos. La Ciudad tiene una importante capacidad ociosa constructiva. El Código Urbanístico incrementa exponencialmente esto, ahora tengo una capacidad constructiva que no tiene límite de superficie sino de altura”, aseguró la arquitecta Magdalena Eggers, asesora de normativa para construir en la CABA, coordinadora de Areté en Proyectos Inmobiliarios y docente de Normativa en el CPAU, en el CPIC, en la SCA y en la Universidad Torcuato Di Tella.



“Por eso, en los barrios la constructibilidad aumentó exponencialmente y, donde antes se podía hacer una casa, ahora se puede hacer cuatro pisos -concluyó-. El Código Urbanístico no tiene análisis ni diagnóstico del tránsito, de la red de agua potable, cuencas pluviales, consumo energético, espacios verdes, densidad de población, establecimientos educativos, centros de salud, mapa de ruidos, permisos otorgados”.

El arquitecto Néstor Magariños, especializado en el diseño y la dirección de obra de edificios para Data Centers /IBM /Red Link /Claro, expuso su preocupación en relación a la incapacidad del nuevo código de orientar las inversiones hacia el sur de la Ciudad, tendencia que viene afianzándose desde 2021.

“Soy terriblemente pesimista con el CUr. No fue un código reflexivo y vuelve insistir con generar mayor constructividad hacia el norte. No estoy en contra del mercado, pero este código exacerba ciertas conductas del mercado que no debería”, afirmó.



Magariños destacó el papel de la participación, el compromiso y las propuestas de los vecinos en las propuestas y el debate en torno al CUr. “Fue una participación que discutió de igual a igual. No había pedidos irracionales. Fue una gran oportunidad que se desaprovechó, no haberlos escuchado fue un gran defecto de este Gobierno”, sentenció.

Mariano Orlando, arquitecto, especialista en proyectos urbanos FADU y asesor de la Diputada Claudia Neira, Legisladora Porteña de UP, coincidió en el rol esencial de la participación ciudadana, destacando el éxito del proceso más allá de su resultado.

“Llevamos casi dos décadas bajo un paradigma del desarrollo urbano, que independiza la normativa respecto de la noción de plan y evidencia la puja de intereses que determinan la producción de la ciudad. En ese contexto, el rol ejercido por distintos colectivos vecinales – para impulsar esta modificación del Código Urbanístico – resultó tan determinante como auspicioso”, afirmó.

Y siguió: “Un proceso que implicó además, decisiones importantes hacia adentro del espacio

político. Entre ellas: el compromiso de sentar a los vecinos y vecinas en la mesa de discusión, la voluntad de trascender el rol testimonial para lograr incidir en la realidad y la necesidad de ser una herramienta de transformación de los vecinos y no meros intérpretes de sus conflictos."

El transporte público fue otro de los temas que se debatió en la mesa en torno al Código Urbanístico. El ingeniero Juan Yacopino, codirector del Grupo de Trabajo de Construcción sustentable del Programa de Medioambiente de ONU Global ABC, dio su punto de vista: "Hay que pensar en la movilidad sustentable y en la mejora del transporte público. Es muy importante vincular la movilidad con las decisiones de construcción y evaluar cuál es la densidad de la población del lugar para, por ejemplo, desarrollar una red de subtes. ¿Cuál es la densidad que tenemos en torno a la red de subtes? Nos estamos encontrando con zonas de baja densidad a distancias caminables a una estación de subte, de 4, 5 ó hasta 6 cuadras".

Por otro lado, Yacopino planteó la necesidad de incorporar en el CUr un producto inmobiliario que favorezca a los inquilinos: "En todos los Códigos urbanísticos del mundo se está incluyendo un concepto de edificios pensados para inquilinos, donde tengan espacios en común, eficiencia energética, administradores profesionales y haya un 20% de alquiler accesible. En estos casos el destino del edificio es obligatorio para alquilar por un mínimo de 15 años", agregó.

"El tamaño medio del hogar en la Ciudad de Buenos Aires bajó de 3,2 a 2,2 entre 1980 y 2022, y lo más probable es que esta tendencia a la baja continúe. Los hogares unipersonales pasaron de ser el 16% a casi el 40% en el mismo período. Se crearon así alrededor de 500 mil hogares nuevos sin casi aumentar la población. Los hogares pequeños requieren a la vez más metros cuadrados por persona que las familias clásicas", sostuvo Emiliano Niebuhr arquitecto de la FADU y asesor legislativo en las Comisiones de Planeamiento Urbano y Vivienda, explicando en buena parte el aumento de metros cuadrados construidos pese al estancamiento de la población.

Federico Poore, periodista especializado en temas urbanos y autor del newsletter "Una calle me separa", en Cenital, fue crítico con los procesos en los que se planteó el nuevo Código Urbanístico porteño: "No se siguieron los pasos normativos básicos en cuanto a qué viene detrás de la aprobación: el PUA (Plan Urbano Ambiental) actual es de 2008 y debía actualizarse antes de la modificación del CUR. Esto es importante ya que, por ejemplo, hay muchas de las zonas donde se planean las torres de 30 pisos que están en áreas de riesgo hídrico. Entonces, no se están pensando infraestructuras que acompañen ese desarrollo. Creo que el proyecto del CUR está hecho a las apuradas con la idea de aprobarlo antes de fin de año".

"La articulación con la estrategia de movilidad es central. Según el nuevo CUR y en defensa de lo que presentaron ciertas asociaciones de vecinos, hay áreas cerca de la estación de Devoto del tren donde el máximo de construcción permitido son 9 metros. Y eso no está bien. Porque el Estado lleva infraestructuras para que haya una cierta densificación cerca de los centros de transbordo. La discusión es: ¿está bien tener un chalet con parque y pileta a 50 metros de una estación de tren?", finalizó.

Luego de las exposiciones de los invitados y antes de habilitar el debate, Rosa Aboy agradeció a los presentes y destacó la coincidencia en plantear la importancia de la participación ciudadana como insumo para la toma de decisiones acerca del tejido barrial, pero también subrayó la reivindicación del papel del planeamiento, en manos del gobierno local y la necesidad de tener en cuenta dimensiones urbanas poco contempladas en el proyecto de modificación en tratamiento legislativo.

La movilidad y transporte, los criterios de sostenibilidad, el impacto del cambio climático, las infraestructuras de salud, educación y recreación, los servicios de saneamiento, el espacio público y la vivienda, fueron referidas por los expositores como áreas estratégicas que merecen ser abordadas con mayor grado de reflexión técnica y profundidad.