

S.O.S. Caballito se expresa sobre el proyecto de Código Urbanístico

Buenos Aires, 05-07-2018

El Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires ha presentado a la Legislatura un proyecto de Código Urbanístico, en busca de “devolver la homogeneidad al tejido urbano de la ciudad, instalar una mejor convivencia entre las distintas actividades y proponer una densidad poblacional adecuada”. Creemos que el actual Código de Planeamiento Urbano debe ser modificado, pero dudamos de las supuestas bondades del que se propone, empezando por la seriedad de esas “intenciones multipropósito”.

Se dice que el proyecto “se llevó a cabo a través de un proceso participativo integrado por representantes de la sociedad civil, urbanistas, arquitectos, ONG’s, legisladores, entre otros”. Entendemos que no se puede llamar así a una serie de reuniones inconexas en las que el Gobierno informó sobre un texto normativo a diferentes grupos de vecinos que sólo podían comentar sobre lo que les llegó por relatos de otras anteriores y que, además, se fue modificando según pareceres de sus autores sobre comentarios o presiones, al punto que la última versión (la 12ª) del proyecto del Código Urbanístico fue publicada el día anterior a su presentación en la Legislatura.

La Comisión de Planeamiento Urbano de este cuerpo ha optado por una forma de trabajo aparentemente más abierta, tratando en reuniones públicas los distintos títulos del proyecto, pero dando apenas pocos minutos para expresar su opinión a los ciudadanos que se acercan. Esas reuniones, siempre tardíamente anunciadas, se hicieron en horas que dificultan la concurrencia, además, con permanente variación de horarios y días de la semana. Nada favorable para el análisis previo, la participación, la escucha, la discusión y acuerdos que supone un trabajo que necesariamente requiere de múltiples actores.

Entre las muchas preocupaciones que nos despierta el proyecto, que hemos y seguiremos señalando en todos los ámbitos posibles, encontramos temas que afectarán directamente a Caballito. En particular queremos referirnos a cinco leyes específicas, que ya modificaron en su momento al Código de Planeamiento Urbano, como fruto de propuestas vecinales y largos trabajos desarrollados participativamente con legisladores y sus asesores en busca de preservar la identidad del barrio y su calidad de vida, y fueron promulgadas por procedimientos de “doble lectura” y Asamblea Pública. Se trata de las leyes 1744, 2294, 2721, 2722 y 5455.

Las mismas han sido destratadas de diversas maneras por el proyecto de Código Urbanístico:

- En el caso de la ley 2721, ni siquiera fue considerada. Según la misma, el sector definido por el pasaje Chirimay y las cuatro pequeñas manzanas que lo rodean, admite construcciones de hasta 9m de altura en el frente, más un retiro hasta un plano límite de 12m, destinadas a uso residencial y de comercio de cercanía. Pero el proyecto en discusión lo incluye, sin miramientos, en una Unidad de Sustentabilidad de Altura Alta,

que permite edificios de 22m de alto en las fachadas, más dos retiros de 3m y 4m y un plano límite para “sobre recorrido de ascensores” a 3,50m sobre los anteriores, llegando así a una altura total de 32,50m. A este despropósito, que afecta edificios patrimoniales, se suman los usos vinculados a dicha “unidad de sustentabilidad” que permitirían depósitos de hasta 2500m² en el pasaje Chirimay. Además, este pasaje ni siquiera fue así identificado en el plano de edificabilidad que acompaña el proyecto de Código.

- En los casos de las leyes 1744, 2722 y 5455, destratas por que varios de los sectores que en ellas se establecen fueron incorporados a los definidos en el proyecto de Código Urbanístico como Áreas de Sustentabilidad Baja 2, cuyos parámetros morfológicos permiten construir hasta 19,50m de alto, excediendo largamente lo definido como plano límite para las alturas edificables en las leyes originales: 14,50m en la 1744; 12m y 13,50m en distintos polígonos en los sectores incluidos en las leyes 2722 y 5455. Situaciones similares se dan para las edificaciones sobre avenidas en el sector. A esto debe sumarse la posibilidad del completamiento de tejido considerado en la zona de la 1744, que generaría una suma de agregados que destruiría totalmente el espíritu de esta ley.
- En el caso de la Ley 2294, destrata por haber sido considerada contradictoriamente. El sector que ella determina figura como Área Especial Individualizada, cuando se trata de un Área de Protección Histórica, y en el listado del “Catálogo de inmuebles protegidos” directamente no se lo menciona.

Dado lo anterior, hemos presentado propuestas para la incorporación de los contenidos de las leyes 1744, 2294, 2721, 2722 y 5455 en el proyecto de Código Urbanístico, solicitando ser llamados para ofrecer las aclaraciones que se entiendan necesarias, así como discutir constructivamente la versión que se incorpore a la normativa.

De más está decir que la verificación de estos incumplimientos de leyes especiales vigentes y logradas a partir de arduos trabajos de los vecinos y votados por unanimidad por la Legislatura, nos hacen temer que situaciones similares podrían estar dándose en otros barrios.

Estas y otras cuestiones que seguiremos informando, nos llevan a reclamar una revisión cuidadosa y realmente participativa de la normativa en trámite.

SOS Caballito: soscaballito@gmail.com

Visite nuestro blog: www.sos-caballito.blogspot.com

Visite nuestro sitio: www.soscaballito.com.ar

SOS Caballito - Sitio Oficial - Facebook
