

## El planeamiento urbano de Buenos Aires lo hacen inmobiliarias y constructoras

---

MARIO HERNÁNDEZ :: 28/09/2018

Entrevista con Silvio Schachter, del Consejo de Redacción de la revista Herramienta

**Queríamos conversar sobre el Código de planeamiento urbano. Hay una información que dice que "(...) entre sus puntos más destacados el proyecto propone integrar a los asentamientos y reconocerlos como barrios y definir las alturas máximas de construcción. De acuerdo a los fundamentos se focaliza en el reconocimiento y protección de la Ciudad existente tendiendo a su completamiento de constructividad y preservándola en las áreas identitarias. El nuevo código urbanístico plantea que la Ciudad desarrolle los siguientes rasgos: integrada con la vinculación de todas sus zonas entre sí, policéntrica para consolidar su gran área central y simultáneamente promover la red de centros secundarios. Plural, que sea un espacio para todos los sectores sociales, saludable, garantizando la calidad ambiental y la sostenibilidad y diversa para mantener su pluralidad de actividades". Leyendo esto se me cae un lagrimón como dice el tango, ¿es así todo esto?**

En realidad no. Hay un relato que es muy propio de este Gobierno en todos los ámbitos, tomar algunos valores que han sido tomados a nivel internacional, como es en este caso cierto estándar de calidad de vida urbana, y se enumeran como una fraseología que después no se ve confirmada en ninguno de los artículos que componen la normativa que se acaba de aprobar en primera instancia el 6 de septiembre en la Legislatura. Al contrario, cuando uno profundiza en la lectura real lo que propone el nuevo código, el resultado es totalmente contradictorio y adverso a lo que se formula.

Es muy difícil hablar de un proyecto de ciudad sin hablar de que sea sustentable, inclusiva, verde, participativa, etc. Pero la realidad es que es todo lo contrario, a pesar de lo cual en la propia manifestación encontrás ya un enorme vacío porque habla de la ciudad, y la ciudad no es la CABA, es el distrito central de un área mucho más grande, que es el Área Metropolitana.

Fragmentar el espacio de la CABA que es el espacio más rico, que tiene el segundo presupuesto a nivel nacional después de la provincia de Buenos Aires, es la sede de las principales empresas, por lo tanto, tiene un alto nivel de recaudación con lo cual puede hacer algunas inversiones, pero al mismo tiempo sacarla del contexto, contradice todos los enfoques serios que se han planteado en el mundo en torno a las áreas metropolitanas.

El último esfuerzo que se hizo en Buenos Aires por tener un plan territorial data de 1953, cuando se trabajó hasta 1957 en lo que se llamó el Proyecto para el Área Metropolitana y eso nunca se pudo materializar. En ese momento la CABA tenía la misma cantidad de habitantes que tiene hoy, cerca de 3 millones, pero el conurbano tenía 4 millones con lo cual se sumaban 7 millones de habitantes. Hoy el conurbano tiene 11 millones. Ese cambio de cuadro te muestra el crecimiento anárquico y la cantidad de problemas que se han generado

a partir del desarrollo capitalista de las áreas centrales y la producción socio espacial que genera el capitalismo en estos espacios urbanos.

Este es un tema clave. A Buenos Aires ingresan 3 millones de personas por día a trabajar, estudiar o para recreación, negar esa realidad y pensar que la Ciudad termina en los límites físicos en los que se afirma el área administrativa que podría ser Gral. Paz, el Riachuelo, etc., es una cosa que no tiene sustento. No solo por los flujos de personas, por las redes de comunicación o los nodos como el aeropuerto, o el puerto de la Ciudad que es un nudo de movimiento clave, sino por todo el colapso que vive la Ciudad a partir de su infraestructura.

Cualquiera que transite por la Ciudad de Buenos Aires en horas pico se puede dar cuenta que el crecimiento del tránsito automotor ha sido geométrico y que se hace imposible circular por la Ciudad con todas las consecuencias que eso trae.

El otro tema muy importante que esto trae y que uno tendría que pensar cuando piensa un código, ya que va a durar alrededor de 40 años; recordemos que el actual tiene 41 años, fue aprobado durante la dictadura militar a instancias del Intendente Cacciatore que nos cortó la Ciudad en dos con su famosa autopista y además produjo la centrifugación y la erradicación más grande que se recuerde en nuestro país expulsando 150.000 habitantes de las villas.

El Secretario de Vivienda era del Cioppo, que decía que Buenos Aires no es para todos. Con eso justificaron la gentrificación de la Ciudad.

La administración actual plantea que este nuevo código va a tener una vigencia de 50 años. Esto supondría un extenso diagnóstico. Es muy difícil hacer una normativa que tienda a resolver los problemas que existen en la Ciudad sin diagnóstico. En ningún caso hay un análisis de esos problemas, por el contrario, tiende a agravarlos.

**Me sorprendió la gran cantidad de reuniones que dicen haber realizado, donde participaron 15 Comunas, representantes de las Juntas comunales, de los Consejos consultivos, asociaciones de todo tipo, Universidad de Palermo, Facultad Di Tella, Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo de la UBA, Cámara Argentina de la Construcción, Consejo Profesional de Ingeniería Civil, de Arquitectura y Urbanismo, Centro de Estudios Legales y Sociales, Defensoría del Pueblo, Centro Argentino de Ingenieros, etc.**

Ese sería uno de los últimos puntos a tocar pero ya que lo citás podemos hacer un comentario al respecto. Eso también es absolutamente falso. Se han hecho esos encuentros, pero muchos de ellos fueron forzados por un amparo, porque existe una norma dentro de la Constitución de la Ciudad que dice que es obligatorio, sino se iba directo a la Comisión de planeamiento y de ahí a la votación. O sea que no fue por voluntad propia.

Este proyecto surge a partir de pequeños y grandes estudios, pequeños en cantidad pero grandes en cuanto a la influencia que tienen en la construcción en la Ciudad de Buenos Aires, y grandes empresas constructoras que se reunieron en el Palacio Lezama, ahí diseñaron cuál sería el eje constitutivo en esta normativa. Todo lo demás es formal, tan formal que yo he participado en varias de esas audiencias y te puedo asegurar que el 90%

de los que participábamos allí éramos absolutamente críticos respecto de lo que se estaba exponiendo.

Estuvieron presentes más de cien organizaciones de vecinos de distintas Comunas, inclusive a las reuniones que se hacían en las Comunas o en la sede de la Jefatura de Gobierno en Parque Patricios. El tema es que la forma en que se realizan esas audiencias niega todo tipo de canal democrático, en primer lugar porque no son vinculantes, ninguna de las cosas que se cuestionaron en esos encuentros fueron modificadas en el Código, prácticamente no se modificó desde que empezó este debate hasta hoy, los elementos centrales son los mismos.

No se tuvo en cuenta la opinión de los vecinos, que fueron muy críticas. Inclusive no se tuvieron en cuenta las opiniones del Consejo de Arquitectura y Urbanismo que creó una comisión especial que fue muy crítica también y que no han sido tenidas en cuenta. O sea que esa enumeración de la gente que participó no significa que haya sido tenida en cuenta.

En las propias reuniones, los referentes del Gobierno de la Ciudad explicitaban que no eran reuniones de debate, que venían a escuchar y que en todo caso si tenían inquietudes específicas las hicieran llegar por mail. Nunca hubo respuesta a los reclamos. Esa es otra de las falacias, el bastardeo del concepto de "participativo", porque fueron reuniones enunciativas. Así que ese aspecto tampoco es válido. Ciertamente la Cámara de la Construcción y algunos sectores vinculados a la Jefatura de gobierno y a los intereses de los operadores inmobiliarios sí fueron tenidos en cuenta. Para ellos se hizo este Código.

*Se ha privatizado más durante el período de Larreta que en los 8 años de Macri*

### **¿A qué apunta el Código?**

En realidad hay más continuidades que novedades. Cualquiera que haya conocido el código anterior y que haya visto las modificaciones hechas, puede dar fe de esto. La continuidad principal es seguir pensando la Ciudad desde lo privado. Toda la legislación que contiene esta normativa está dirigida a expresar la potencialidad de la construcción privada y casi nada de lo público. Por ejemplo, para ser considerada una ciudad verde, cada 400 metros cuadrados tiene que haber un lugar verde para que la gente del barrio pueda acceder. No hay ningún elemento en el plano que proponen destinado a eso, al contrario, ha habido a lo largo de todo este tiempo, a través de la agencia de bienes, lo cual el código viene a considerar y consolidar, una enajenación de los bienes públicos hacia el sector privado.

De hecho el Estado se ha convertido en el principal proveedor de suelo urbano para la Ciudad de Buenos Aires. Te lo resumo en un punto, por ley se puede privatizar un terreno a través de la Agencia de Bienes, que se ha transformado en la verdadera inmobiliaria de la Ciudad, por la cantidad de bienes que se han enajenado en un período de dos años. Se ha privatizado durante el período de Larreta más que en los 8 años de Macri. La lista es interminable. Y continúa. Pero lo que sucede es que se puede privatizar, pero si el código establece que ese es un espacio parque o destinado a uso público, no podés construir, porque para hacerlo no solo tenés que ser el propietario sino tener una normativa que te permita construir.

La persona o el grupo que compró lo que era la sastrería del Ejército, que está frente al

Campo de polo y es una manzana y media por la que pagaron millones de dólares al Gobierno de la Ciudad, tiene una zonificación que no permite construir nada. Así en distintos lugares de la Ciudad, la zona de la Costanera, el antiguo Hospital ferroviario, las playas ferroviarias de Palermo, Liniers, el Tiro Federal, etc.

Este código viene a darle seguridad jurídica a aquéllos que compran esos terrenos. Ya pasó que gente que compró terrenos donde no se podía construir lograron excepciones en la Legislatura que no están permitidas en la Constitución, entonces con recursos de amparo se han frenado.

Un caso muy claro es lo que era la Quinta Rocatagliata en Coghlan, esa obra se paró justamente porque le otorgaron una excepción a la zonificación que fijaba planeamiento y los vecinos le metieron un recurso de amparo y el juez le dio lugar. Porque no está permitido hacer lo que están haciendo. Entonces necesitan con urgencia un código nuevo, porque se terminó Puerto Madero que era el más importante negocio inmobiliario que tenían los operadores de la Ciudad, esas 132 hectáreas; entonces necesitan mucha nueva tierra.

**Por los diálogos que hemos tenido durante estos tiempos sobre este tema, tuvimos el reconocimiento de una importante revista cultural universitaria mexicana *Política y Cultura* donde han publicado una síntesis en su último número.**

Muy bueno. El tema de la seguridad jurídica es fundamental, porque prácticamente no quedan lotes importantes en manos privadas en la Ciudad de Buenos Aires y los grandes inversores los necesitan. El suelo urbano es un bien escaso, cada vez es más escaso y es irreproducible, es como el oro, entonces en esta política de concentrar una gran parte del capital financiero internacional vacante, necesita reinvertirse en bienes muebles, bienes raíces, bienes inmuebles, entonces ese capital que ahora está ocioso, porque ya se ha realizado lo de Puerto Madero, necesita espacio físico para poder materializarse.

El Gobierno ofrece esa salida porque muchos de sus miembros son socios, son parte de esas empresas u operadores inmobiliarios, con ellos han acordado este nuevo código, todo lo demás es fraseología. Por ejemplo, el cambio del FOT que medía la intensidad del uso del suelo para una figura morfológica que es equiparar alturas en las distintas manzanas, lo cual es absolutamente inviable e imposible de materializar.

En términos de sustentabilidad, en 2008 se aprobó lo que era el Plano urbano ambiental, que no fija claramente medidas ni lugares físicos muy importantes, pero sí determina áreas y conceptos de lo que debería tener la Ciudad de Buenos Aires, en cuanto a espacios verdes, saneamiento, circulación, formas de ventilación, etc. El código no tiene en cuenta ninguna de esas recomendaciones.

Si se analiza el Plano urbano ambiental aprobado en el 2008 y lo comparás se puede ver que se ha reducido la cantidad de espacio verde en la Ciudad. Buenos Aires tiene uno de los índices más bajos de espacios verdes por habitante de América Latina, 5 metros por habitante, cuando Naciones Unidas recomienda 15. El nuevo código no plantea ningún espacio nuevo a recuperar, pero lo que es más grave si tenés un proyecto social para la Ciudad, que incorpore hospitales, nuevas escuelas, universidades, viviendas de uso social,

vas a necesitar espacio y si el espacio público se privatiza en un 90% es imposible que el día de mañana puedas desarrollar un proyecto de ese tipo. Con lo cual a diferencia de otras medidas de los gobiernos que pueden ser profundamente negativas como las que estamos viendo ahora, en un atropello constante de los derechos sociales, humanos, la situación económica en los bolsillos de los trabajadores, en la Ciudad de Buenos Aires y en todas las ciudades del mundo, la construcción tiene un efecto inercial muy poderoso, porque se metaboliza rápidamente.

Si yo tengo un espacio público y construyo ahí un edificio de 50 viviendas de lujo, ese espacio no lo recupero más o para recuperarlo tengo que generar un nuevo conflicto de carácter patrimonial, judicial, etc. Lo que están haciendo con esto es hipotecar la posibilidad de un cambio socio espacial en la Ciudad de Buenos Aires y eso es sumamente grave. Por otro lado, ellos hablan de un potencial que duplicaría la cantidad de metros cuadrados que hay hoy en la Ciudad. Si hoy el sistema eléctrico, el sistema pluvial, el sistema de agua potable y cloacal están colapsados, imagínate duplicado por dos. En particular algunos barrios, Caballito, Belgrano, Villa Urquiza, Almagro. Por ejemplo, toda permisibilidad de construcción duplicaría el centro que ya tiene el famoso fenómeno de isla de calor que se genera por la concentración de actividad. Si ves el plano que existe hoy del centro de la Ciudad y lo que se va a permitir con este código, el nivel de saturación se duplica. Todo el debate y todas las observaciones que se han generado no están contempladas, por el contrario, están maximizados los problemas.

*La Haine*

---

[https://www.lahaine.org/mm\\_ss\\_mundo.php/el-planeamiento-urbano-de-buenos](https://www.lahaine.org/mm_ss_mundo.php/el-planeamiento-urbano-de-buenos)