

Informe N° 4: Análisis de la Modificación del Código Urbanístico

Jorge Macri quiere modificar el Código Urbanístico para gobernar a través de excepciones inmobiliarias

Por Jonatan Baldiviezo, María Eva Koutsovitis

Fundadores de El Movimiento La Ciudad Somos Quienes La Habitamos

MALOS HÁBITOS

El Jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Jorge Macri, durante su gestión como [Intendente de Vicente López, gestionó el municipio a base de muchísimas excepciones inmobiliarias](#).

En Vicente López existe un Código de Ordenamiento Urbano (COU) cuyo respeto y aplicación, en lugar de ser la regla fue la excepción. En cambio, las excepciones constituyeron la regla y la cotidianeidad durante la gestión de Jorge Macri.

Durante la campaña para ser intendente de Vicente López, Jorge Macri prometía que si ganaba las elecciones se acabarían las excepciones al Código de Ordenamiento Urbano (COU) porque "[son corruptas e injustas](#)" y que gobernaría de cara a los vecinos. Desgraciadamente, en el tiempo transcurrido de sus tres mandatos, lleva aprobadas más de 500 excepciones. A esto se agregó un nuevo artilugio corrupto e injusto: las caprichosas interpretaciones del COU, por las cuales, por ejemplo, se permitió construir una torre de 18 pisos en pleno pulmón de manzana de un barrio residencial de casas bajas.

La desintegración de un Código de Ordenamiento [Urbano a través de cientos de excepciones es la muestra más ostensible del sometimiento o complicidad](#) de un gobierno con los designios del mercado inmobiliario.

En plena campaña electoral porteña, Jorge Macri atacó al Código Urbanístico aprobado en 2018 por la gestión de Larreta, por alterar la fisonomía de muchos barrios residenciales. De esta manera, quiso mostrarse empático con la emergencia urbanística que vivía la ciudad por la desregulación de la sobreconstrucción en toda la ciudad, habilitada por el Código Urbanístico, más las torres que empezaron a proliferar por la política de los convenios urbanísticos.

Luego de ocho meses de espera, desde que asumió el cargo de Jefe de Gobierno Jorge Macri, finalmente llegó a la Legislatura el proyecto de ley de "ajuste" del Código Urbanístico en cumplimiento de la promesa de campaña de remediar los errores cometidos en virtud del código avalado por la anterior gestión.

Pero, lamentablemente para la ciudadanía porteña, Jorge Macri no pudo con sus vicios. La propuesta de modificación del Código Urbanístico tiene como uno de sus principales ejes estructurantes otorgar la mayor discrecionalidad posible al Poder Ejecutivo para que autorice construcciones por fuera de las reglas generales.

¿COMPENSACIONES ECONÓMICAS?

La propuesta de modificación del Código Urbanístico revive uno de los institutos que más daños hicieron a la ciudad en las primeras tres gestiones del Pro en la Ciudad de Buenos Aires.

Estamos hablando de las “Compensaciones Volumétricas”. Esta figura permitía al Poder Ejecutivo redistribuir los m² de un edificio a fin de que puedan ocupar espacios no autorizados por las reglas generales urbanísticas. De esta forma, se autorizaba la ocupación del pulmón de manzana o construir superando las alturas permitidas. Imaginemos que los metros cuadrados son como un juego de bloques donde cada bloque se puede sacar de un lugar y ubicar en otro. Se mantiene la “volumetría”, es decir, los metros cuadrados o los bloques, pero con la posibilidad de superar las restricciones generales como son la prohibición de ocupación del pulmón de manzana o construir más alto de lo permitido.

Esta herramienta urbanística fue incorporada por la ventana en el anterior Código de Planeamiento a través de una “Interpretación Oficial”. El Poder Ejecutivo a través de interpretaciones fue realizando parches y modificando sustancialmente el código sin tener aprobación de la Legislatura. El gobierno del Pro es muy creativo a la hora de buscar vericuetos jurídicos, aunque estos sean inconstitucionales, para otorgar excepciones. El PRO más que responder a las siglas de Propuesta Republicana debería significar “Proponemos Excepciones”.

La Compensación Volumétrica, por ejemplo, fue la responsable de justificar el adefesio de la torre que rodea la Villa Roccatagliata o el Astor San Telmo, actualmente frenado por la justicia que consideró ilegal el permiso otorgado en base a la compensación volumétrica.

La vigencia de la “Compensación Volumétrica” duró hasta la aprobación del Código Urbanístico en el año 2018. La promesa de terminar con las “Torres Sorpresa” implicaba eliminar las herramientas urbanísticas que permitían dichas torres. En esto, el código fue coherente con su espíritu.

Ahora, seis años después, Jorge Macri quiere volver a instalar el reinado de las “Compensaciones Volumétricas” pero esta vez no a través de una “interpretación Oficial” trucha sino con el aval de la Legislatura a través de una ley. La seguridad jurídica, ante todo.

El proyecto de ley propone sustituir el art. 6.4.5. por el siguiente texto: “Puede proponerse compensaciones volumétricas a los efectos de minimizar interrupciones morfológicas y optimizar la estética urbana, así como el espacio y/o el centro libre de manzana siempre y cuando las mismas estén en concordancia con los hechos existentes en la manzana de

implantación lo cual debe ser constatado por el Organismo Competente. En ningún caso se puede superar la capacidad constructiva de la parcela”.

Entonces según la propuesta, si se mantiene la capacidad constructiva de la parcela (los m² correspondientes) se puede ir hacia arriba o hacia el fondo, hacia el pulmón de manzana, siempre y cuando el “Organismo Competente” (un funcionario de Jorge Macri) lo autorice.

Este simple artículo pone en jaque la totalidad del Código Urbanístico y la certidumbre que las reglas urbanísticas deberían otorgar a la población.

De aprobarse esta figura, el Poder Ejecutivo podrá autorizar en cualquier parcela de la ciudad excepciones que habiliten concentrar los metros cuadrados hacia arriba o extenderlos hacia el pulmón de manzana. La pulsión de altura, que es una pulsión de rentabilidad económica, seguramente llevará a buscar excepciones para concentrar los m² hacia el cielo. Se prepara un escenario grotesco de “Torres Sorpresa”.

La incertidumbre ciudadana será la contracara de la seguridad jurídica de las desarrolladoras inmobiliarias que consigan el beneplácito de nuestro Jefe de Gobierno para que les autorice estas excepciones.

Esperemos que Jorge Macri no quiera batir el récord de excepciones que tiene en Vicente López.

PARCELAS TORRES

Por si no fuera suficiente con la “Compensación Volumétrica”, la propuesta de modificación del CUR también realiza cambios en la regulación de las parcelas mayores que son las que tienen más de 2500 m² de superficie.

Hasta ahora en estas parcelas se autorizaba redistribuir los metros cuadrados, pero siempre y cuando se respetara la altura permitida (técnicamente denominada plano límite), Las desarrolladoras podían jugar con los bloques sin incrementar la altura.

Como estamos en una época donde los límites no son bien vistos, Jorge Macri ahora propone que en estas parcelas mayores se pueda sobrepasar la altura permitida hasta alcanzar la altura (plano límite) del edificio consolidado más alto de la manzana donde esté ubicada la parcela o el inmediato de las parcelas frentistas.

Una especie de mecanismo de contagio de alturas. Esto generará la búsqueda de englobar parcelas para poder construir en altura, situación que también había sido desincentivada por el Código Urbanístico.

No esperábamos que una propuesta de planificación del PRO fuera algo distinto a establecer normativas urbanísticas para incrementar las oportunidades de rentabilidades inmobiliarias y la generación y captación de la plusvalía urbana por parte de las corporaciones inmobiliarias.

Pero este realismo pesimista fue superado por la voracidad de Jorge Macri de tener en sus manos la facultad absolutamente discrecional de disponer qué se construye en cada parcela y, obviamente, a quién beneficiar y a cambio de qué con las excepciones inmobiliarias.