

EL NUEVO CODIGO DE PLANEAMIENTO Y EL URBANISMO QUE NO VIENE

Mucho se habla y propone sobre la necesidad de modificar las condiciones de vida y urbanismo en la Ciudad de Buenos Aires, pero poco es lo que se concreta. O por lo menos, poco es lo que se vislumbra que puede suceder si se recorre el texto ordenado y modificado del nuevo código de planeamiento urbano.

Si bien es acertada la intención de ordenar un código desactualizado e ininteligible como el que tenemos en la actualidad, se siguen aplicando soluciones parciales a cada sector de la ciudad, sin estudiar el impacto ambiental que las mismas producirán y sin definir cual modelo de ciudad se propone para el futuro siglo.

Múltiples factores inciden en una ciudad que se caracteriza por la falta de planeamiento ordenado y que por ende ha descargado sobre sus habitantes el enorme peso de la falta de eficacia para desarrollar un modelo equilibrado desde el punto de vista urbanístico, arquitectónico y del transporte.

Para confirmar lo expuesto, solo hace falta tomar dos ejemplos de propuestas en el nuevo código, como ser, la reducción de superficie cuando se crea una nueva parcela y el incremento de FOT en la zona sur.

La decisión de reducir de 500 m² a 300 m² la superficie de una nueva parcela, manifiesta la voluntad de seguir creando lotes chicos, cuando la tendencia mundial aconseja la creación de terrenos mas grandes en donde se puedan desarrollar mejores construcciones que en 8.66 m y con áreas de estacionamiento suficientes (un deficit notorio en Bs.As.).

Pero donde mas se advierte el conflicto de las distintas vertientes ideológicas autoras de la reforma, es cuando se trata el tema de la renovación e impulso de la devaluada zona sur.

El hecho de incrementar el FOT en un 25% para los distritos residenciales, no garantiza que los inversores consideren a esa zona como de suficiente interés para instalarse. El FOT no es un instrumento que por si solo pueda potenciar una zona, sino que el mismo necesita estar acompañado además de una planificación ordenada que lo integre con el resto de la ciudad a los efectos que se pueda alcanzar un desarrollo sustentable en el tiempo, garantizando la

protección de las inversiones y la creación de nuevas oportunidades de crecimiento futuro.

Antes de pensar en zonas de la ciudad como entes aislados sin conexión entre si, o incrementar indiscriminadamente el FOT, se hace imprescindible hacer un estudio ambiental (si bien se sancionó la ley, la misma todavía no está reglamentada) que revele la real situación de nuestra ciudad y cuanto mas puede absorber en materia de población y congestión vehicular provocada por la saturación edilicia no prevista años atrás.

Tener un diagnóstico real sobre un tema tan delicado una vez que se haya consolidado y completado el tejido urbano, **será tarde e inútil** para tratar de revivir una ciudad que cada día se vuelve mas agresiva y ambientalmente hostil con sus pobladores.

La formulación de un "Master Plan" que involucre a todos los sectores para delinear una política regional coherente que defina el perfil a seguir por futuras administraciones y unifique criterios en todas las áreas es imprescindible ya que **no hay una real relación urbanística entre las distintas comunidades que integran el conurbano y la Ciudad. Es curioso ver como cambia la estética urbana cuando cruzamos la Av.Gral Paz o el Riachuelo, como si fuera otro país o región.**

Abandonar las soluciones parciales a problemas que deben ser considerados globalmente e involucrar todos los recursos disponibles que den marco a una nueva estrategia de planeamiento y crecimiento regional, deben ser premisas para que la ciudad de Bs.As. conserve su identidad sin aislarse del Conurbano, y sin generar marginalidad por la falta de desarrollo de su entorno.

La erradicación del desequilibrio urbano y la creación de un modelo de ciudad que integre a todos los sectores depende de la voluntad política para determinar un planeamiento ordenado que permita alcanzar un desarrollo sustentable de la comunidad y no, a traves de "enrasas" o "completar tejidos" que hoy ya estan saturados y no admiten que con los mismos anchos de calles antiguos se siga absorbiendo el aumento del flujo poblacional y vehicular.

ARQ. AGUSTIN GARCIA PUGA