

El nuevo código de edificación de Larreta: discriminatorio y expulsivo

Negocios y más negocios, a costa de mayor gentrificación: el nuevo código de edificación y la modificación de la ley de catastro profundizan el modelo de Inmobiliaria Pro.

por Silvia Coriat, 19/07/2021.

El Código de Edificación aprobado en segunda lectura, el 8 de julio de 2021, por la Legislatura de la CABA, conjuntamente con el Código Urbanístico y la Ley de Catastro, consolidan normas y vacíos normativos que blanquean y dan continuidad a una política urbana y edilicia y a un modus operandi transgresivos de los ejes del Plan Urbano Ambiental y de las Constituciones de la CABA y Nacional.¹

Se trata de una política que habilita la privatización de espacios públicos, la conformación de barrios cerrados y la parcelación y privatización de áreas costeras, despojando a los habitantes no solo de espacios verdes, existentes o potenciales, sino también de circulaciones peatonales y vehiculares, inaugurando para la CABA una era de áreas restringidas.

Se habilita la densificación de la construcción, avanzando sobre el espacio aéreo de los centros de manzana, y con las alturas edilicias mediante “enrasamientos” que llevan a que cada manzana culmine con la altura del edificio más alto de la misma. Y se reducen las dimensiones mínimas de los ambientes habitables, especialmente en las viviendas. Se multiplica así el número de m² a construir, y también el número de unidades a lanzar al mercado, aunque éstas resulten de dimensiones ínfimas.

Todas estas medidas, que responden de manera directa a intereses de los grandes desarrolladores y financieros vinculados a ellos, generan el incremento del valor de la tierra y del metro cuadrado (m²) de construcción.

Se consolida así un saqueo sistemático de bienes públicos y derechos básicos en la calidad de vida de habitantes y trabajadores de la CABA:

¹ También son transgresivos de la Ley Nacional Antidiscriminación N° 23.592, de la Convención de los Derechos de las Personas con Discapacidad, la Convención sobre los Derechos del Niño y de la Convención Interamericana sobre derechos de las Personas Adultas Mayores.

- Por la venta de tierras y propiedades que son públicas.
- Porque el incremento del valor de la tierra, y, por lo tanto, de las viviendas, genera la expulsión de sus pobladores, al no poder afrontar los nuevos costos de vida. Y, en primer lugar, es expulsada la población trabajadora más pobre y los sectores más vulnerables: personas mayores y personas en situación de discapacidad.
- Porque el derecho a la vivienda se ve amenazado, no solo por los costos, sino también físicamente, dado que las nuevas dimensiones de los ambientes tornarán imposible conseguir viviendas con ambientes físicamente accesibles a familias numerosas, a adultos mayores, a quienes requieran asistencia y a personas en situación de discapacidad con movilidad reducida.
- Porque al extender y compactar la masa edilicia, el volumen de espacio habitable y de aire se reducen tanto en el interior de los edificios como en los espacios abiertos.
- Porque los efectos de la eliminación de espacios verdes mediante construcciones, la destrucción masiva del arbolado y la drástica eliminación de humedales con la que amenazan los inminentes desarrollos inmobiliarios en la costa del río, profundizan el deterioro del equilibrio ambiental reduciendo el aire, el oxígeno, el sol y la ventilación, a total contramano de lo que corresponde para la salud poblacional, en cualquier época, pero muy especialmente con pandemias que amenazan con ser reincidentes.

El blanqueo y legalización de tal arrasamiento de criterios de salud ambiental y poblacional han sido posibles por el rol jugado por la Legislatura Porteña, constituida de hecho en correa de transmisión de las políticas del GCABA.

El Poder Ejecutivo de CABA redacta los contenidos para las normas ambientales, urbanas y edilicias, contenidos que responden abiertamente a los intereses de los mencionados grandes grupos de desarrollo inmobiliario. Los legisladores oficialistas y sus aliados -que conforman una mayoría automática en el recinto- siguen a rajatabla las indicaciones del Ejecutivo, desnaturalizando el rol que les corresponde. La pretensión de poderes independientes se ha convertido en una quimera, imponiéndose sin límite alguno los intereses privados, imprimiendo a las normas contenidos que hacen caso omiso de los principios del Plan Urbano Ambiental: una ciudad integrada, policéntrica, plural, saludable y diversa.

Otro factor que propició tal arrasamiento fue la desnaturalización de la participación ciudadana tornándola en una formalidad administrativa. No hubo fundamentación alguna al rechazo de planteos masivos de

organizaciones vecinales, ambientalistas y de derechos humanos, incluidos expertos en los respectivos tópicos. Simulacro de escucha en audiencias públicas y en reuniones convocadas por el GCABA y por la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura CABA. Silenciamiento favorecido, entre otras causas, por la imposibilidad de actividades presenciales, algunas de ellas inéditamente masivas, que hubieran imprimido sin duda otro carácter a las instancias de participación.

Dado que la estrategia oficial actual requiere de verborragia demagógica, imprescindible para sostenerse, el GCABA se ha visto parcialmente obligado a flexibilizar su postura abiertamente discriminatoria respecto de los requerimientos de las personas en situación de discapacidad y con movilidad reducida. Por ello incorporó en el Proyecto de Código de Edificación algunos de los puntos planteados por Fundación Rumbos y las ONGs de personas en situación de discapacidad, luego de múltiples observaciones y aportes en documentos elevados al GCABA (2017), a la Legislatura CABA, fundamentados en la Mesa de Trabajo ad hoc en la Legislatura (2018), y en reuniones de asesores y de diputados de la Comisión de Planeamiento Urbano. Y muy especialmente, a partir de la Acción de Amparo elevado por Eduardo Joly, presidente de Fundación Rumbos, y otros.

Entre los puntos incorporados mencionamos los referidos a servicio de salubridad para personas con discapacidad:

- al menos un servicio de salubridad para personas con discapacidad en ámbitos de concurrencia de público (3.5.1.1.1);
- obligatoriedad de instalar inodoro y lavabo dentro del mismo recinto (3.5.2.2.2II);
- cambiador para adultos (3.5.1.1);
- prohibición de apertura de puerta hacia el interior del recinto (3.5.2.2);
- mecanismo de descarga del inodoro que no implique esfuerzos o torsión por parte del usuario.

Sin embargo, hay aspectos esenciales en los que se ha retrocedido y otros en los que es imprescindible innovar y no se ha innovado. Pese al material brindado desde la Fundación Rumbos, detallado, graficado y fundamentado, este proyecto de Código de Edificación da continuidad a especificaciones que ya cumplen 40 años a nivel nacional, y que en el Código de Edificación de CABA cumplen 20 años. Si bien fueron pioneras en su origen, resulta imprescindible adecuarlas a las nuevas necesidades de las personas en situación de discapacidad, acorde a su evolución, tanto a nivel de su presencia ciudadana

como en la diversidad de sus maneras de movilizarse en la ciudad y en los espacios habitados.

Tanto en el glosario como en el articulado, figuran conceptos que inducirían a suponer que este Código propicia un hábitat más inclusivo, pero lo normado da por tierra con dichos conceptos.

En vivienda, de vital importancia para las personas en situación de discapacidad, leemos: *“Se deben garantizar siempre espacios dormitorios y de estar, así como también que las dimensiones de los locales aseguren la movilidad, circulación y acceso para la función que deben cumplir”* (3.8.9.1 a.1).

Pero las dimensiones especificadas inmediatamente a continuación son:

- monoambiente: 21,5m², en tanto que la vivienda mínima anterior era de 27m²;
- 1er ambiente: 9m², con lado mínimo de 2,8m, en tanto que la superficie mínima necesaria es de 12 m² y el lado mínimo necesario es de 3m;
- 2do ambiente: 7,5m², reducible a 6,75m²; con lado mínimo de 2,5m, en tanto debiera ser de 3m;
- baño mínimo: 2,5m², en tanto que lo necesario es 4m²;
- para el comedor o estar-comedor no se diferencian medidas en función del número de ambientes, es decir de potenciales habitantes;
- desaparecen los usos de los ambientes al ser todos definidos como locales.

En baños, rubro que posibilita la permanencia fuera del hogar:

- se da continuidad a las medidas para las áreas de aproximación a artefactos en baños, basadas exclusivamente en usuarios de silla de ruedas manual. Quedan excluidas de éstas las personas con asistencia y usuarias de silla motorizada o de scooter (4.8.2.5). Se trata de todos los tipos de baños, para todos los usos fuera del hogar, sin excepción.
- La innovación referida a lavabo en el mismo recinto que el inodoro, destinada a ámbitos de concurrencia de público, no es de aplicación en edificios existentes, que son los que conforman hoy la CABA, habitados, visitados y utilizados para estudiar y trabajar, entre otras actividades esenciales (3.5.2.2.21). Dejarlos afuera de esta imprescindible mejora es propiciar la continuidad de una Ciudad expulsiva en una proyección de vida útil de 50 a 100 años.

- La innovación referida a cambiador para adultos se plantea de aplicación restringida a locales de representación o uso comercial de más de 2.000m², excluyendo usos básicos tales como establecimientos educativos y laborales, de permanencia prolongada fuera del hogar, así como estaciones de viajes de media distancia. (3.5.1.1 Servicio Mínimo de Salubridad Según el Uso).

En escuelas:

- se transgrede la altura máxima *de diecisiete metros con sesenta centímetros (17,6m) para* aulas o locales de permanencia introduciendo condiciones de riesgo en los medios exigidos de salida de edificios escolares (3.8.3.2.3.3).

En veredas y en ascensores:

- Lo referido a características dimensionales y funcionales, tanto de veredas y vados como de ascensores, fue eliminado del Código, quedando su redacción al arbitrio del Poder Ejecutivo de la Ciudad. Cabe señalar que *“todas aquellas disposiciones técnicas o medidas prescriptivas derivadas de características antropométricas y funcionales que pudieren implicar inaccesibilidad, y por tanto discriminación por discapacidad, solo pueden ser reglamentadas por ley formal, y no derivadas a la reglamentación técnica. La claridad en la especificación no debe tener una rigidez tal que impida adaptarla a la dinámica de los avances tecnológicos.”*²
- las especificaciones pertinentes a características ergonómicas que aseguren la accesibilidad deben quedar en el cuerpo de la ley. No se trata de innovaciones tecnológicas que requieran de una ágil actualización, sino de la preservación de un derecho; por tanto es la Legislatura y no el Poder Ejecutivo el organismo que debe normarlas.

En edificios existentes:

- La Autoridad de Aplicación es la instancia única mencionada en este Código responsable de aprobar proyectos de adecuación, incluso de admitir su exención. Frecuentemente la viabilidad o no de adecuaciones va asociada a la inversión a realizar. Para que la aplicación del concepto

² Del documento “Por un Código de Edificación Inclusivo”. Punto 4. Fundación Rumbos, REDI (Red por los Derechos de las Personas con Discapacidad) y APEBI (Asociación por Espina Bífida e Hidrocefalia). En la adhesión a este Documento se sumaron más de 25 ONG comprometidas con los derechos de personas en situación de discapacidad de CABA y todo el país, entre otras organizaciones y agrupaciones.

de “ajustes razonables”³ no peca de subjetividad, a discreción de quien evalúa la factibilidad o no de las adecuaciones, ya sea el proyectista como la propia Autoridad de Aplicación, es necesaria la intervención de actores referentes de los destinatarios, o del colectivo en cuestión, tanto por su aporte en materia de soluciones como en el velar por los intereses de los usuarios.

- Los usuarios no cuentan en este Código con atribución alguna respecto de criterios de adecuación para todos y cada uno de los edificios inaccesibles.

Por las serias omisiones y restricciones en el hábitat existente y a ser construido, Fundación Rumbos no respalda la letra de este nuevo Código de Edificación.

El desprecio del GCABA y de los legisladores oficialistas ante necesidades vitales explicitadas en el espacio legislativo ha convertido al Código de Edificación en un instrumento discriminatorio y expulsivo. Esperamos que la Acción de Amparo interpuesta por el presidente de Fundación Rumbos y otros reciba su merecida escucha en el ámbito judicial, y que éste funcione como poder independiente.

Por otra parte, organizaciones de personas en situación de discapacidad, y con la adhesión de múltiples entidades e individuos, hemos acordado impulsar la conformación de una Comisión Asesora Permanente en Accesibilidad, expresada a través de los siguientes 3 principios⁴, presentes en el documento “Por un Código de Edificación Inclusivo”, elevado a la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura CABA:

- “Comisión Asesora Permanente en Accesibilidad – CAPA. Es imprescindible la conformación de una Comisión Asesora Permanente (CAPA) en materia de normativa y reglamentación en accesibilidad, que incluya especialistas en accesibilidad, así como representantes de organizaciones de Derechos Humanos de personas con discapacidad reconocidos por sus respectivos colectivos que trabajen en la problemática de la accesibilidad al medio físico, así como de personas mayores y de niños (art. 4.3 CDPD).

³ Ajustes razonables: las modificaciones y adaptaciones necesarias y adecuadas que no impongan una carga desproporcionada o indebida, cuando se requieran en un caso particular, para garantizar a las personas con discapacidad el goce o ejercicio, en igualdad de condiciones con las demás, de todos los derechos humanos y libertades fundamentales”. (Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad – CDPD).

⁴ Por un Código de Edificación inclusivo.

- **Proyectos Alternativos.** Todo proyecto que no se adecue en un todo a las disposiciones en accesibilidad presentes en este Código requerirá de dictamen vinculante de la CAPA. Dicho dictamen debe ser publicado en el Boletín Oficial.
- **Precedentes de Adecuación.** La CAPA realizará un seguimiento de casos de adecuación a fin de sentar jurisprudencia en la materia y generar las necesarias articulaciones entre los conceptos pertinentes a la accesibilidad y los usos y situaciones concretas en que éste es requerido y aplicado (diferentes usos, tales como educación, trabajo, vivienda; o bien soluciones aplicadas en espacios para diferentes etapas etarias, entre otros)”.

Por último, extendemos esta iniciativa a los Consejos Consultivos de las Comunas de la CABA para llevar adelante, conjuntamente con vecinos y ONGs de personas en situación de discapacidad, un seguimiento territorial del diseño, construcción y mantenimiento de veredas y vados.

La intervención de las organizaciones de las personas en situación de discapacidad aportará en la CAPA conocimientos y vivencias necesarias para que la Ciudad de Buenos Aires sea cada vez más inclusiva.