

Normativa urbanística: la articulación entre planeamiento, participación y gestión

Por Marcelo Corti

Reseña

Recientemente se han producido conflictos en varias ciudades argentinas debido a la aplicación de excepciones a la normativa urbanística, pero también originados en el desacuerdo de los vecinos de algunos barrios con la misma normativa. El crecimiento de la industria de la construcción y el auge inmobiliario potencian la conflictividad en normativas que adolecen de obsolescencia, ambigüedad y excesivas modificaciones. Se hace evidente el conflicto entre valor de uso y calidad ambiental de la ciudad, por un lado, y valor de cambio en el mercado inmobiliario, por otro. Los reclamos vecinales, aunque evidencian las falencias de la normativa, son parciales y pueden también estar contaminados de una visión insolidaria. Corresponde al Estado local restablecer las condiciones para un planeamiento integral y estructural de la ciudad, incorporando mecanismos de participación adecuados a un nuevo paradigma de ciudad sustentable.

Palabras clave:

Planeamiento, urbanismo, normativa, código, participación, conflicto urbano

Muy recientemente se han producido conflictos en varias ciudades importantes de nuestro país, relacionados con la aplicación de las normativas urbanísticas. Un rasgo notable de esta conflictividad en alza es que mientras en algunos casos el origen de la disputa es la protesta por el carácter de excepción a la normativa urbana que se atribuye a determinados proyectos inmobiliarios, en otros casos el motivo de protesta es la propia aplicación de la normativa (en general, en base a un cuestionamiento de las capacidades constructivas permitidas, alturas, usos, etc.).

La protesta por el otorgamiento de excepciones a las normativas (muchas veces sospechadas de vínculos con casos de corrupción) registra antecedentes en la historia de nuestras ciudades. En cambio, que se cuestione la posibilidad de realizar lo que la normativa vigente establece para un predio, sin excepciones ni abusos de interpretación, indica la existencia de nuevas formas de manifestación y posicionamiento vecinal frente al poder político en materia de gestión urbana (si bien resultaría prematuro entender que se trate de nuevas formas de organización ciudadana).

Para entender estos conflictos, y para que los distintos niveles del Estado (en particular, el gobierno municipal) tengan elementos propios para resolverlos, es necesario entender la compleja relación que existe entre la normativa urbanística, los procesos de planificación urbana de los cuales ésta es expresión, los mecanismos de gestión que la implementan en la práctica y, como marco social y político, los diversos intereses alrededor del desarrollo urbano. Estos intereses se pueden sintetizar en general en el conflicto entre las concepciones de la ciudad como valor de uso individual o colectivo y como valor de cambio para propietarios del suelo urbano y empresarios de los sectores de la construcción e inmobiliario, su carácter de fuente de empleo, y el Estado como articulador de todos estos procesos.

Planeamiento Urbano y Normativa

Según Odilia Suárez (1986), los Códigos de ordenamiento y planeamiento urbano son la expresión normativa de los Planes Urbanos

(planes reguladores, planes directores, etc.) elaborados para orientar el crecimiento, densificación y desarrollo de las ciudades.

En general, las prácticas del planeamiento urbano tal como se entienden en nuestra época son originadas en la segunda mitad del siglo XIX, en consonancia con la creciente expansión de las ciudades y los procesos migratorios del ámbito rural al urbano. Estos procesos tienen una explicación inmediata en la Revolución Industrial, pero no se agotan en ella; de hecho, procesos de expansión urbana como los experimentados en nuestro país y (en general) en América Latina durante ese lapso coexistieron con muy escasos procesos de industrialización y fueron previos incluso a los procesos de sustitución de importaciones.

Actualmente, las ciudades contemporáneas son el campo de dos tendencias, aparentemente contradictorias, de crecimiento:

- Una tendencia centrífuga, hacia la dispersión y el crecimiento sobre las periferias, muchas veces en jurisdicciones municipales distintas a las de la ciudad central e incluso de sus coronas metropolitanas tradicionales, en el caso de las grandes ciudades.

- Una tendencia centrípeta, de renovación de las áreas centrales tradicionales de la ciudad, incluyendo procesos de renovación de barrios tradicionales (que muchas veces vienen acompañados del tipo de procesos conocidos como “gentrificación” o “ennoblecimiento”, en el que sectores de clase media alta “expulsan” de la ciudad a sectores de bajos ingresos radicados en barrios degradados), desarrollo de grandes vacíos urbanos, remoción de infraestructuras o áreas industriales obsoletas, etc.

En este contexto, descrito en los párrafos anteriores de manera muy simplificada, pueden identificarse en general tres etapas de la normativa urbana en la ciudad:

- Una primera generación, prescriptiva, que establece criterios rigurosos de zonificación de usos y aprovechamiento constructivo de los predios. Es la etapa que, en general, corresponde a finales del siglo XIX y al primer tercio del siglo XX, siendo su expresión más clara las ordenanzas de “zoning” estadounidenses, en particular las de Nueva York y Chicago.

- La segunda generación, que se caracteriza por su carácter instrumental de procesos de desarrollo urbano inducidos, introduce la idea de métodos científicos de medición, ratios entre capacidad constructiva y superficie del terreno -como los coeficientes de FOS (factor de ocupa-

ción del suelo) y FOT (factor de ocupación total) del Código de Planeamiento Urbano de Buenos Aires y otros códigos argentinos-, el otorgamiento de premios a desarrollos que implementen ideas de planificación consideradas oportunas y la consideración especial de áreas de desarrollo integral.

- Una tercera generación, actualmente en curso, intenta establecer mecanismos de consenso entre actores públicos y privados, introduce conceptos de preservación patrimonial y sustentabilidad ambiental, establece procedimientos de *dowzoning* (reducción de capacidades constructivas) en áreas en las que los valores de uso vecinales y los valores de cambio del desarrollo inmobiliario entran en evidente conflicto, y propone mecanismos de regulación del suelo, captura de plusvalías de la urbanización y compensaciones tendientes a equilibrar el desarrollo social de la ciudad (viviendas de protección, contraprestaciones, etc.).

El conflicto urbano reciente en las ciudades argentinas

En Vicente López, municipio de la primera corona metropolitana de Buenos Aires, la indignación vecinal (no es una figura elegida al azar: el grupo más radicalizado de protesta se denomina “Vecinos Indignados de Vicente López”) se origina en la sanción de ordenanzas de excepción al Código de Ordenamiento Urbano para permitir la realización de edificios de vivienda en altura y un gran centro comercial en la franja costera del partido. Otro motivo de la indignación vecinal es que las ordenanzas fueron sancionadas por el Concejo Deliberante tras la reapertura aparentemente irregular de una sesión, en vísperas de Navidad. En San Miguel, los vecinos de la localidad de Muñiz protestan por la supuesta modificación de los límites del área central del partido que posibilitaría, a su vez, la expansión del área en que se permite la edificación en altura. En Bernal, Banfield y Adrogué (respectivamente en los municipios de Quilmes, Lomas de Zamora y Almirante Brown) se han registrado protestas similares.

Lo mismo ocurre en numerosas ciudades del interior del país. En Rosario está actualmente en marcha el proceso de modificación del Código Urbano, siendo los principales temas de discusión el mantenimiento del patrimonio histórico construido y, especialmente, la construcción de edificios en altura en las cercanías del parque costero municipal. Aquí nos encontramos con una situación repetida en el urbanismo con-

temporáneo: los efectos (a veces, perversos) de revalorización inmobiliaria de áreas de la ciudad como consecuencia de buenas políticas urbanísticas, como en este caso la recuperación del frente costero y su transformación en espacio público de calidad. La bonanza económica del rico *hinterland* agropecuario rosarino y la búsqueda de alternativas para la colocación de los “soja-dólares” incentivan en este caso procesos de explosión inmobiliaria que se sinergian con la nueva faz urbanística de la ciudad. En ciudades como Calafate y Ushuaia, es el auge del turismo lo que motiva el aprovechamiento maximizado de las capacidades constructivas implícitas en sus códigos urbanos, con consecuencias no siempre adecuadas para el paisaje urbano y las condiciones de habitabilidad.

Pero es en la Ciudad de Buenos Aires donde estos procesos se hacen más evidentes. El caso más conocido es el de Caballito, en donde una organización que responde al nombre de “ProtoComuna” (en alusión a la futura descentralización de la Ciudad) realizó una serie de acciones judiciales y protestas públicas por lo que consideran un desarrollo desequilibrado de la ciudad y un excesivo desarrollo de construcciones en altura. Procesos similares se vivieron en otros barrios, en particular Palermo, Las Cañitas, Coghlan y Villa Urquiza. Un patrón común de los sitios conflictivos es el de ser barrios de clase media y clase media alta, la mayoría de ellos en el rico corredor norte de la ciudad, en los que el boom inmobiliario genera una presión sobre áreas de viviendas individuales y colectivas de alturas reducidas, y resulta rentable la construcción de edificios de vivienda en altura. Algunos de ellos responden a la tipología edilicia de torre de perímetro libre, en general con “amenidades” incorporadas, de entre 20 y 30 pisos; otros son edificios entre medianeras de una altura entre los 8 y los 12 pisos. Pero ambas tipologías son unificadas en el común apelativo de “torres”, cuestionadas por la densificación que originarían, su presión sobre infraestructuras de servicios (agua, desagües cloacales, gas, electricidad, etc.) ya “saturadas” o incluso “colapsadas” en la visión vecinal, su impacto sobre el tránsito vehicular y estacionamiento, y la alteración de calidades ambientales de las manzanas donde se ubican (privacidad, asoleamiento, vistas, microclimas, etc.).

Un primer éxito de los vecinos “autoconvocados” contra las torres fue la sucesión de fallos judiciales que suspendieron la construcción de edificios proyectados de acuerdo a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano, o medidas cautelares que impidieron a las auto-

ridades el registro de planos de obra en ciertas zonas. Por su parte, comenzaron a presentarse en la Legislatura Porteña una serie de proyectos de ley (algunos de ellos aprobados) que establecieron reducción de capacidades constructivas (especialmente alturas) en los barrios más conflictivos. La mayoría de estos proyectos respondió a pedidos puntuales de vecinos, más que a estudios sistemáticos de la capacidad de desarrollo constructivo de la ciudad y de la adecuación de las normas a las situaciones urbanas existentes.

Finalmente, presionado por la virulencia de la protesta y por la virtual judicialización del planeamiento urbano, el Gobierno de la Ciudad sancionó el Decreto 1929/06, que estableció una veda de tres meses para el registro de expedientes de obra de construcciones para vivienda colectiva superiores a 13,50 metros de altura, en los seis barrios donde la proporción de nuevas construcciones sobre el stock existente superaba fuertemente la media de la ciudad (quedó exceptuado Puerto Madero, que también supera esa media, debido a que cuenta con infraestructuras recientes y preparadas para recibir una capacidad constructiva preestablecida). El motivo de la suspensión era el de contar con un plazo para verificar el estado de las infraestructuras de servicios: de esa verificación surgió la inexistencia de problemas en materia de electricidad y gas natural, pero en cambio se verificaron posibles carencias en materia de provisión de agua corriente y desagües cloacales en 5 de los 6 barrios (Caballito, Coghlan, Palermo, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón), exceptuando a Núñez. Por tal motivo, un nuevo decreto, el 220/07, estableció para esos 5 barrios la obligación de contar con certificados provistos por la empresa prestadora de los servicios sanitarios (AySA, empresa estatal creada luego de que se retirara la concesión a Aguas Argentinas) antes de poder registrar planos de obra para edificios de vivienda en altura.

Semanas más tarde, la Legislatura sancionó una Ley, la 2359/07, que establece la obligación, en este caso para toda la ciudad, de contar con los certificados de las empresas de servicios sanitarios, eléctricos y de gas para poder registrar obras de vivienda colectiva en altura. En su reglamentación, el Poder Ejecutivo aplicó un artículo del Código de Edificación por el cual las modificaciones a la normativa contenida en ese instrumento comienzan a aplicarse a partir del primero de julio siguiente a su promulgación: de esta forma, la norma comenzará a regir a partir de mediados de 2008.

La situación expuesta desnuda una serie de falencias que afectan,

por un lado, a la seguridad jurídica de las inversiones en el sector de la construcción y en el sector inmobiliario, afectan la generación de empleo y valor producto de la industria de la construcción, y afectan el derecho de propiedad de los tenedores de predios en la ciudad. Pero, por otro lado, también nos encontramos con la afectación del derecho a un medioambiente sano, la calidad de vida de los vecinos actualmente instalados en la Ciudad, la calidad urbana de los barrios que resultan objeto de presión inmobiliaria (en cuanto a servicios, espacio público, paisaje urbano, etc.) y, como consecuencia general, la generación de burbujas inmobiliarias que afectan el valor de uso de la ciudad y promueven una mayor segregación y expulsión de sectores de menores recursos.

Nos encontramos, entonces, frente a un típico conflicto entre valor de uso y valor de cambio, potenciado además por la diversidad de los intereses en juego entre los distintos actores de la construcción de la ciudad. También resulta compleja la conflictualidad que se detecta entre los valores jurídicos y los ambientales y, por supuesto, la contradicción entre los beneficios de la actividad constructiva como motor económico y generadora de empleos, frente a los perjuicios que un inadecuado desarrollo urbano genera en términos ambientales, sociales, culturales e, incluso, económicos.

Frente a esta complejidad de intereses en juego, y en un aspecto en que el poder regulador del Estado resulta esencial, como es el del planeamiento urbano, cabe señalar algunos aspectos del contexto normativo y político que explican esta situación, como un primer paso para identificar posibles acciones a desarrollar para resolver estos conflictos.

1. La crisis de la planificación

El último plan urbano aprobado para Buenos Aires es el Plan Director de 1962, creado por una Comisión de especialistas que trabajó a tal efecto desde el año 1958. El Código de Planeamiento Urbano de 1977 es su expresión normativa (nótese la gran distancia en el tiempo entre el Plan y el Código y, de paso, el hecho de que este fuera aprobado durante un gobierno dictatorial). Por variados motivos, nunca se produjo una renovación de dicho Plan; por citar uno de los motivos más evidentes, podemos mencionar la descalificación que sufrió la misma idea de planificación estatal frente a la crisis del Estado de Bienestar y la hegemonía neoliberal. Por otro lado, la ideología urbanística imperante

al momento de la recuperación de la democracia en la Argentina se caracterizaba por su desconfianza frente a la ciudad regulada y su preferencia por las intervenciones puntuales a través de grandes proyectos urbanos con capacidad de derrame sobre el resto de la ciudad. Ambas ideologías antiplanificadoras, la económica y la urbanística, se potenciaron entre sí y fueron la base de la concepción de la ciudad predominante en las décadas del '80 y del '90.

Sin embargo, las épocas de apogeo económico, y en especial las características de los años '90 en Buenos Aires, fueron motivo de fuertes reacciones ciudadanas frente a la deformación de la idea de “ciudad por partes” y su transformación en una competencia de megaemprendimientos con la ciudad como objeto de negocios. Para simplificar la historia, podemos limitarnos a señalar que en la segunda mitad de los años '90, con la autonomía de la Ciudad, la Legislatura sanciona a instancias del Ejecutivo dos leyes que pretendían generar condiciones para una reversión de la tendencia:

-La Ley 71, de creación del Consejo que tendría a su cargo la redacción del Plan Urbano Ambiental (sobre el que existe mandato en la Constitución local);

-La Ley 123, que impone el mecanismo de la Evaluación de Impacto Ambiental como mecanismo previo a la aprobación de ciertas realizaciones urbanas.

Trascurridos más de 10 años desde la sanción de estas leyes, no se ha logrado sin embargo sancionar el Plan Urbano Ambiental de la Ciudad. Sendos proyectos de Plan fueron presentados respectivamente en los años 2000, 2004 y 2006; el primer proyecto fue protestado judicialmente por una serie de organizaciones vecinales que reclamaron por el rol establecido en la Constitución de la Ciudad a los efectos de la participación en la confección del Plan (entendiendo que se requería su intervención directa en la redacción del Plan); el segundo proyecto perdió estado parlamentario sin ser considerado por la Legislatura, y actualmente se espera una definición respecto al proyecto vigente, definición en la que seguramente será clave la opinión de las autoridades recientemente electas, que contarán con mayoría en la Legislatura a partir del próximo mes de diciembre.

Cabe señalar especialmente que la falta de sanción del Plan Urbano Ambiental hace inviable la actualización racional de la normativa urbana, de la que hablaremos en el punto siguiente.

2. Las falencias de la normativa

El Código de Planeamiento Urbano aprobado en 1977 fue objeto de numerosas modificaciones a lo largo de sus 30 años de vigencia. La última modificación general corresponde al año 2000 (Ley 449); sin embargo, son numerosas las modificaciones parciales realizadas desde aquélla.

En general, las modificaciones realizadas hasta la ley 449 responden a la idea de flexibilizar las normas del Código a efectos de contribuir a la recuperación de la actividad constructiva en la Ciudad, afectada por sucesivas recesiones sectoriales y crisis económicas. Las modificaciones parciales realizadas desde entonces, y en particular las sancionadas en los últimos meses, responden en cambio a la idea de reducción de impactos ambientales a partir de la restricción a la capacidad constructiva de las nuevas edificaciones y, en particular, las alturas.

Como consecuencia, el Código actualmente vigente en la Ciudad aparece como una compilación normativa confusa, ambigua e incluso contradictoria en muchas de sus partes. Se suma así a la obsolescencia de su ideología urbana (basada, como se ha dicho, en los postulados del Plan Director de 1962 y en la idea de una renovación total del tejido urbano tradicional por un tejido nuevo basado en la predominancia de la torre de perímetro libre), la dificultad de su comprensión, aun para un público especializado, y la consiguiente constitución de un *ghetto* de especialistas sobre una materia de orden público.

Paralelamente, ha venido ganando terreno el uso de la Evaluación de Impacto Ambiental como mecanismo de decisión urbanística. Para algunos colectivos vecinales, por ejemplo, este instrumento resulta de mayor consideración que el propio Código, llevando a que un instrumento pensado para casos excepcionales tome hegemonía frente a los instrumentos tradicionales de la planificación general. Esta tendencia se ha visto expresada claramente en la reciente sanción de la Ley 2216, denominada “de Ciudad Productiva”, que con la intención de restablecer las condiciones para la localización industrial en la Ciudad desregula en la práctica los procedimientos de planificación al eliminar el cuadro de usos industriales del Código de Planeamiento Urbano y recurrir al mecanismo de las evaluaciones particularizadas de impacto ambiental.

Esto evidencia una de las principales deficiencias del Código de Planeamiento Urbano y, como contrapartida, uno de los aspectos deseables de la modificación a que lo someta la sanción de un Plan Urbano Ambiental o (más aconsejable) su reemplazo por un nuevo instrumento

normativo. Nos referimos a la capacidad que debe tener tal instrumento de expresar, por un lado, una normativa de orden genérico aplicable a los casos que pueden generalizarse, y mecanismos transparentes de decisión para aquellos casos, propios de la dinámica urbana, que no pueden ser motivo de normas generales pero tampoco pueden ser objeto de excepción y de arbitrariedad.

Otra de las falencias ideológicas del Código existente, vinculado a su generalismo pero especialmente a la falta de interpretación de la manera en que realmente ocurren los desarrollos urbanos, es que la normativa deja librada al azar la sucesión de los emprendimientos urbanos. De tal manera, muchas áreas de la ciudad poseen capacidades constructivas teóricas que, durante las recesiones de la actividad, quedan vacantes, pero salen a la luz en los momentos de apogeo. Y en muchos casos, esa capacidad constructiva solo es aprovechada en predios aislados, con lo cual se favorece la heterogeneidad al interior de una manzana (la célula básica del urbanismo porteño y en general de las ciudades argentinas) con la consiguiente generación de conflictividad y los impactos negativos sobre la calidad urbana. La existencia de capacidad constructiva latente superior a la efectivamente demandada por el mercado también origina una distorsión en los precios del suelo y motiva el desaprovechamiento de las capacidades reales de renovación urbana en determinadas áreas, generalmente las menos atractivas para el mercado.

Más racional pareciera el considerar una restringida capacidad constructiva general, con la posibilidad por parte del Estado local de negociar la realización de desarrollos en áreas en que la planificación de la ciudad considere adecuado por coincidir con tendencias de desarrollo urbano deseables. Si bien no existe consenso en los especialistas sobre las virtudes de un mecanismo que esta metodología podría favorecer, como las transferencias de capacidad constructiva (utilizadas en Brasil, por ejemplo), esta es otra de las posibles aplicaciones de este cambio estratégico.

3. Las falencias políticas y participativas

El atraso en la sanción del Plan Urbano Ambiental de Buenos Aires (y el consiguiente freno a una actualización parcial o completa de la normativa urbanística expresada en el Código de Planeamiento Urbano) es una de las falencias más evidentes de la política porteña en los

años transcurridos desde la autonomía de la Ciudad. Lo que expresa esta demora es, entre otras cuestiones, la inexistencia de políticas territoriales y la carencia de liderazgo urbano por parte de las sucesivas administraciones, y la extremada fragmentación política de la Legislatura Porteña, expresión a su vez de la crisis de representatividad del sistema político tradicional y sus partidos.

Es este panorama de fragmentación y crisis de liderazgo el que explica la creciente tendencia de las intervenciones judiciales en la resolución de los conflictos sobre la aplicación del Código de Planeamiento urbano en un contexto de expansión de la actividad constructiva e inmobiliaria. Pero especialmente, es la ocasión de una tendencia también creciente, como es la organización de colectivos vecinales de oposición a la construcción de edificios en altura en barrios de clase media y media alta de la Ciudad. Tendencia esta que resulta necesario evaluar sin estereotipos conceptuales respecto a su verdadera naturaleza.

Los colectivos de “autoconvocados”, “vecinos indignados” o “protocomuneros” no pueden ser entendidos desde una ingenua legitimación asambleísta, como herederos de las jornadas del 2001 y 2002; en el otro extremo, tampoco son de utilidad las interpretaciones que se centran en el oportunismo político de los aspirantes a intervenir en las elecciones de las Comunas porteñas, en el marco de la descentralización de la Ciudad. Al menos desde el punto de vista de la gestión urbanística, la emergencia de estas situaciones de conflictividad vecinal están expresando la crisis de legitimidad de un modelo de planeamiento urbano centralizado y tecnocrático, así como los límites de un modelo de desarrollo urbano fragmentado, segregador y proclive a la maximización irresponsable de las rentas urbanas monopólicas.

Este reconocimiento no implica ignorar la naturaleza perversa de algunas prácticas vecinales referidas al cuestionamiento de la normativa urbanística. Más allá de lo legítimo de algunas reivindicaciones, es evidente que los movimientos vecinales no solamente no están en condiciones de alcanzar una visión global y estructural del desarrollo de la Ciudad (algo que está en la lógica de su funcionamiento y que de por sí no es reprochable) sino que suelen exasperar la lógica fragmentaria de sus reclamos y en muchas ocasiones rozan o adoptan abiertamente una óptica insolidaria de la ciudad. Se ha señalado el carácter “NIMBY” (expresión inglesa por “not in my back yard”, *no en mi patio trasero*, en alusión a la negativa a aceptar en las cercanías de la propia residencia desarrollos necesarios para la estructura de la ciudad) de muchas de

estas manifestaciones.

Un análisis completo de las más recientes manifestaciones vecinales podría mostrar también la recurrencia de argumentaciones clasistas o incluso de corte racista contra la mixtura social y la heterogeneidad cultural en la ciudad (recurrente, por ejemplo, en las protestas contra la realización de viviendas de interés social, muchas veces encubiertas en difusas defensas de “espacios verdes” o reclamos por “seguridad”). En muchos casos, el discurso vecinal se tiñe de valores propios de la expansión periférica y la dispersión metropolitana: el cuestionamiento de la densidad, la entronización de la vivienda individual con jardín como paradigma de calidad de vida, el rechazo a la heterogeneidad funcional, cultural y social de la ciudad. Finalmente, la protesta vecinal sobre normativa urbanística suele afirmarse sobre la capacidad de presión política y mediática de grupos que, por su nivel económico y social y sus relaciones con sectores de la burocracia estatal, están en condiciones de sostener un *lobby* adecuado para la imposición de sus puntos de vista.

Frente a la visión fragmentada y en muchos casos insolidaria que caracterizan (aun cuando se encuentren enfrentados en la coyuntura) tanto al mercado como a las expresiones vecinales de reivindicación barrial, se presenta como imprescindible la recuperación del Estado como regulador del desarrollo urbanístico. Esto no puede realizarse en la tónica del urbanismo centralizado y los planes tecnocráticos de mediados del siglo XX, sino que debe procurar la incorporación de mecanismos de participación que permitan relevar, conocer y evaluar los deseos explícitos y latentes de la ciudadanía sobre la construcción de la ciudad, así como las contradicciones entre los distintos imaginarios colectivos de la ciudad.

En el caso de Buenos Aires, existen mecanismos de participación interesantes en materia de política urbana. La Constitución de la Ciudad establece el mecanismo de doble lectura, con audiencia pública, para la discusión de las leyes que modifiquen la normativa urbanística; el propio Código de Planeamiento Urbano establece mecanismos para su modificación por iniciativa ciudadana, como el Plan de Detalle (que permite a los propietarios de terrenos que superen la mitad de la superficie de una manzana solicitar su cambio de norma). Existen foros de participación en varias instancias de planeamiento, incluso en el mismo Consejo del Plan Urbano Ambiental, y la próxima implementación de las comunas abrirá una instancia de comunicación y proximidad entre el estado local y los barrios.

El desafío consiste en articular estos mecanismos de participación con visiones solidarias, globales y estructurales de la ciudad, en traducir esta interacción en instrumentos de planeamiento urbano sustentable y en articular a su vez el planeamiento y la gestión cotidiana de la ciudad. Hemos tomado como ejemplo la situación de la Capital argentina, pero estos desafíos corresponden también a la mayoría de las ciudades argentinas, sobre todo en un marco de crecimiento económico y valorización de la calidad ambiental como exigencia de la sociedad.

BIBLIOGRAFÍA

- Fernando Diez, *Buenos Aires y algunas constantes en las transformaciones urbanas*, Buenos Aires, Editorial de Belgrano, 1996
- Adrián Gorelik, *Miradas sobre Buenos Aires – historia cultural y crítica urbana*, Buenos Aires, Siglo veintiuno editores Argentina, 2004
- Joseph P. Schwieterman y Dana M. Caspal, *The politics of place - A History of Zoning in Chicago*, Lake Claremont Press, Chicago, 2006
- Odilia Suárez, *Planes y Códigos para Buenos Aires 1925 - 1985*, Buenos Aires, Serie Ediciones Previas, Secretaría de Extensión Universitaria y Bienestar Estudiantil, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, UBA, 1986.
- Revista digital **café de las ciudades** (www.cafedelasciudades.com.ar), particularmente las notas:
 - Artemio Pedro Abba, “Normativa urbana, casuística y visión procedimental I Sobre el debate “¿Evaluar impactos o planificar la ciudad?”, número 54, 2007.
 - Artemio Pedro Abba, “Densidad: ¿cuál, cuándo, dónde, por qué? - Distintos enfoques para un debate que recién comienza”, número 56, 2007
 - Mario Sabugo, “Andar con pensamiento - Ciudad y urbe en tiempos del Bicentenario”, número 55, 2007.
 - Daniela Szajnberg y Christian Cordara, “Las políticas urbanísticas en su laberinto - El Código de Planeamiento Urbano de Buenos Aires o la quimera de la Planificación: la densificación vertical de la Avenida Pedro Goyena, en Caballito y Flores”, números 53 y 54, 2007
 - Mario L. Tercco, “¿Evaluar impactos o planificar la ciudad?”, número 43, 2006.
 - Mario L. Tercco, “Cómo cambiar de una vez por todas el ya ago-

tado (y además confuso) Código de Planeamiento Urbano de Buenos Aires”, número 47, 2006.

SOBRE EL AUTOR

Marcelo Corti es el autor es Arquitecto y Planificador Urbano (UBA), Master en Políticas, Proyectos y Gestión de la Ciudad (Universidad de Barcelona). Ha realizado proyectos y obras de arquitectura y participado en la elaboración de planes urbanos, normativas, evaluaciones de impacto ambiental y urbanístico e informes técnicos en el ámbito público y privado. Fue colaborador del diario *Clarín*. Es docente en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA y profesor de Estudios Urbanos en la Escuela de Arte y Arquitectura de la Universidad del Salvador. Edita la revista digital **café de las ciudades** (www.cafedelasciudades.com.ar).