

RÉQUIEM POR R2B1

DANIEL KOZAK*

El título original del texto que aquí presento era: “Elogio a R2b1. La zonificación con mayor potencialidad sustentable de la Ciudad de Buenos Aires”. Así fue presentado en la Jornada “Energía Sustentable y Ciudad”, organizada por PIUBAES en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA, en septiembre de 2017. En ese momento, se debatían todavía las versiones preliminares del Nuevo Código Urbanístico (NCU), que tiene como fin reemplazar al actual Código de Planeamiento Urbano (CPU) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). En el momento de escritura de este texto, el proyecto de ley del NCU ya ha sido elevado a la Legislatura y –considerando la mayoría con la que cuenta el oficialismo en el parlamento de la ciudad– es muy probable que sea aprobado sin cambios significativos.

No es el propósito de este texto breve analizar en extensión al proyecto del NCU –que ya ha sido ampliamente discutido–,¹ sino concentrar la mirada sobre los cambios propuestos para las áreas de la CABA actualmente regidas por las normas R2b1, y particularmente examinar su incidencia en la implementación de estrategias de sustentabilidad en arquitectura urbana.

R2b1 es un distrito de zonificación del CPU todavía vigente, definido como “residencial general de densidad media–baja” (GCBA, 2017, p. 69). Permite la construcción de edificios de hasta 10,50m de altura sobre la Línea Oficial (LO), 13,50m en un retiro de 2m de la LO y un 3% de tolerancia

* Centro de Investigación Hábitat y Energía. Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo. Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina.

1. Véase Charrière, Allende, Diez, Kozak *et al.* (2017a; 2017b); Corti (2017; 2018); Kozak y Williams (2017).

de alturas mayores;² con Factor de Ocupación Total (FOT) máximo=1,6, y Línea de Frente Interno (LFI) a 1/3 de la manzana. Estas normas favorecen la producción de edificios de tres o cuatro pisos en dos volúmenes sobre plantas bajas con patios, terrazas en distintos niveles, y circulaciones con galerías semicubiertas. Construyen una calle muy amigable con edificios por debajo de las copas de los árboles y promueven una densidad urbana de ciudad compacta (Kozak y Romanello, 2012:14-20), que los entornos de casas unifamiliares usualmente no logran. Las dimensiones acotadas de los edificios y el acceso al sol en cuadras sin construcciones de gran altura, permiten plantear estrategias de ahorro energético con mayor facilidad de implementación que en edificios más altos –en donde, por ejemplo, la relación entre superficie de captación solar y volumen edificado en el tejido urbano de Buenos Aires tiende a ser más desfavorable–, o que en viviendas individuales, con mayores dificultades de amortización de la inversión en tecnología para la generación de energía renovable, entre otras diferencias.

Algunos de los recursos de sustentabilidad en arquitectura que la escala urbana y la tipología arquitectónica asociadas a R2b1 facilitan –y que no son tan simples de replicar en otras zonificaciones de la CABA– son, por ejemplo: la posibilidad de generar ventilación cruzada efectiva; lograr buen asoleamiento no solo en pisos superiores al frente, sino también en primeros pisos e inclusive en los espacios que dan a patios; la incorporación de sistemas de captación de energía solar con un aporte significativo de **fracción solar** con relación a la demanda energética de la superficie construida; plantas bajas con más superficie absorbente y semipermeable; menos demanda de energía para iluminar artificialmente espacios comunes, como pasillos y escaleras, ya que estos generalmente son abiertos e iluminados durante el día por luz natural; y por los mismos motivos menos demanda de energía para la circulación vertical, porque a diferencia de los edificios con cajas de escalera y pasillos cerrados, generalmente un número considerable de sus usuarios opta por subir y bajar a pie. También es sencillo, en esta tipología, generar estacionamientos para bicicletas de fácil acceso en plantas bajas que guarden relación con el número de usuarios de los edificios y promover así formas de movilidad sustentable. En otras palabras, la tipología R2b1 logra conservar muchas de las ventajas de las casas con patios, y capitalizar, a la vez, los beneficios del incremento de densidad y la escala de los edificios multifamiliares en altura.

La escala R2b1 no solo es adecuada para muchas calles porteñas desde

2. Se permiten también edificios de perímetro libre en parcelas mayores de 2.500 m² o un cuarto de manzana con una altura máxima de 21m, aunque estos no son usuales.

un punto de vista ambiental y urbano-arquitectónico –y ha producido algunas de las innovaciones tipológicas en edificios multifamiliares más interesantes de las últimas dos décadas (Della Vecchia, 2013)–, sino que, además, habilita una escala de volumen de obra muy abordable para estudios de arquitectura e inversores medianos y chicos. Parte del éxito de este tipo de edificios radica precisamente en esta última consideración. Se trata de obras en el orden de los 1.000 m² construidos que –entre otras ventajas– ha permitido que arquitectos jóvenes se generasen trabajo a sí mismos. Tal es la asociación virtuosa entre escala de obra, calidad urbano-arquitectónica y modelo de desarrollo urbano, que el *Royal Institute of British Architects* (RIBA) dedico una serie de estudios y conferencias para discutir cómo podría ser implementado en el Reino Unido algo equivalente.³

En el proyecto del NCU, R2b1 desaparece junto a los otros “distritos funcionales” del CPU (residenciales, comerciales, industriales y de equipamiento), que son reemplazados por nuevas zonificaciones, principalmente clasificadas de acuerdo con las alturas máximas que permiten. Estas son: “Corredor de Altura” (CA), “Corredor Medio” (CM), “Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta” (USAA), “Unidades de Sustentabilidad de Altura Media” (USAM), “Unidades de Sustentabilidad de Altura Baja” (USAB). En todas ellas desaparece también el FOT como instrumento de regulación de la superficie construible, y se fija la LFI a 1/4 de la manzana, salvo en las USAB, en donde la LFI es a 1/3 de la manzana. Sin embargo, subsisten en el NCU los distritos de “Áreas de Protección Históricas” (APH), “**Áreas de Arquitectura especial**” (AE) y “Urbanizaciones Determinadas” (U), con la misma delimitación y normativa del actual CPU, –lo que representa aproximadamente un 50% de la superficie total de la ciudad (Charrière *et al.*, 2017b:11) en donde, por ejemplo, seguirá rigiendo el FOT.

En la versión 9 del NCU, un porcentaje importante de lo que actualmente es el distrito R2b1 pasaba a ser parte de las USAB, con 10,5 m de altura máxima. Otro porcentaje considerable se transformaba en “Unidades de Sustentabilidad de Altura Alta”, con 22 m de altura habilitados. Y una fracción menor pasaba a ser parte de las “Unidades de Sustentabilidad de Altura Media”, con 16,5 m de altura máxima. En la versión 10 hubo algunos cambios menores en el trazado del Mapa de Edificabilidad y fundamentalmente reaparecieron los retiros en las zonificaciones en donde hasta la versión 9 no estaban previstos: un primer retiro habitable con 3 m de altura máxima, a 2 m de la LO, y un

3. Véase <https://www.britishcouncil.org/voices-magazine/argentinian-housing-models-could-benefit-uk-architecture>; <https://www.theguardian.com/artanddesign/architecture-design-blog/2013/apr/19/housing-without-developers-argentina>; y <https://www.architectsjournal.co.uk/fideicomiso/8634468.article>.

segundo retiro técnico con 4 m de altura máxima, separado a 4 m de la LO.

Más allá de lo anacrónico de la idea de distritos funcionales –todavía un resabio del sesgo modernista del Plan Director de Buenos Aires de 1962,⁴ del cual el CPU es la expresión normativa aprobada extemporáneamente 15 años más tarde–,⁵ no resulta claro qué se gana con modificar los polígonos que delimitan los límites de los actuales distritos. Aunque nominalmente ellos conserven sus rótulos de “funcionales”, generalmente, delimitan tejidos urbanos de usos mixtos, diversos y heterogéneos –muy a pesar de los objetivos originales del CPU de 1977 que aspiraba producir una ciudad homogénea de “torres en el parque”–. El reemplazo del trazado de los polígonos de zonificación del actual CPU por el del NCU, con sus nuevas alturas permitidas, tendrá un efecto disruptivo en numerosas zonas de la ciudad. Especialmente, en aquellas donde se aumentará la altura permitida, y que en la última década y media tuvieron un gran dinamismo en la producción de nuevos edificios más bajos, como en las zonas de R2b1 que pasaran a ser USAM y USAA.

El proceso de elaboración del nuevo Mapa de Edificabilidad fue errático y parece haber tenido una gran dosis de arbitrariedad. Uno de los ejemplos que mejor parecen ilustrarlo ha sido la aparición del distrito “Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja 1” (USAB1) en la versión presentada en la Legislatura. En esta última versión (v11) la USAB fue desdoblada en USAB1 y USAB2. En la segunda se conservan los parámetros de la USAB de la v10, mientras que en la primera solo se permiten edificios de planta baja más dos pisos con 9 m de altura máxima sobre la Línea Oficial (LO). Existen cuadras que en la actualidad corresponden a distritos R1b o R2b que en versiones anteriores –incluyendo la v10– habían sido recategorizadas como USAA (en donde se permiten edificios de PB más 8 pisos) y en la v11 aparecen como USAB1 (PB más 2 pisos).

En líneas generales, pareciera haber una tensión en el planteo de la propuesta del NCU entre la búsqueda de un “código morfológico” que se adapte a las distintas situaciones de la ciudad, y la confección de un código de simple lectura para vecinos no especialistas, sin fórmulas matemáticas, y con, por ejemplo, seis alturas máximas para todo el tejido urbano de la ciudad sobre el que propone cambios. En el actual CPU, en general, las alturas están fijadas por el ancho de las calles y las avenidas. En la práctica, no son tantas las alturas máximas resultantes, porque el ancho de la

4. Decreto-Ordenanza 9064/62.

5. El Código de Planeamiento Urbano fue sancionado en 1977 bajo la intendencia de Cacciatore durante la dictadura militar. Sin embargo, la actual versión del CPU incluye cambios significativos que fueron introducidos en 1989 y 2000.

mayoría de las calles de la ciudad está en el orden de los 17 m, y el de las avenidas en torno a los 26 m y 32 m. La relación entre el ancho de calle y la altura de la edificación tiene mucho sentido desde varios puntos de vista. En primer lugar, como los propios documentos del GCBA lo demuestran,⁶ de esta relación depende el asoleamiento de las aceras y las fachadas frentistas. Por otra parte, las alturas máximas de las calles que surgieron de la aplicación de las fórmulas establecidas en el CPU –como 21 m en calles típicas con ancho 17,32 m en el distrito R2a1– son referencias ineludibles, ya que por cuarenta años modelaron el perfil y paisaje urbano de Buenos Aires, y no deberían soslayarse.

El distrito R2B1 cubre una superficie significativa de la CABA y a partir del NCU será desdibujado. La mayoría de sus cuadras pasarán a ser USAB2 –con una altura similar al actual R2B1, pero con normas de tejido diferentes–, unas pocas USAB1 con una altura menor, y otras USAM y USAA, en donde se permitirá una mayor altura. Ello supondrá una pérdida cuantitativa, ya que en áreas de la ciudad en donde hasta ahora rige la escala del R2B1 se permitirán edificios de una vez y media (USAM), la mitad (USAB1), o el doble de pisos (USAA). Pero principalmente una pérdida cualitativa, porque inclusive en la USAB2 es probable que –a partir de la liberación del FOT– las tipologías predominantes tiendan a edificios compactos en perjuicio de los actuales planteos característicos del R2B1 con patios y, por ejemplo, mejores condiciones para generar ventilación cruzada y asoleamiento, entre los otros beneficios antes citados.

Sería un error no forzado lamentable perder las condiciones que posibilitan esta producción urbano-arquitectónica, que en Buenos Aires se da por sentada, y que es muy difícil de reproducir en otros contextos.

REFERENCIAS

- Charrière, M.; Allende, H.; Diez, F.; Kozak, D. *et al.* (2017a) *Aportes para la formulación del Código Urbanístico*.
- (2017b) “Código Urbanístico”. En: *Revista Notas, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU)*, diciembre, Vol. 38.
- Corti, M. (2017) “Sobre el proyecto de Código Urbanístico de Buenos Aires. Un análisis crítico de la legislación urbanística argentina (XX)”. En: *Café de las ciudades. Revista digital*. Noviembre, 2017, Vol. 162.

6. Véase: http://ssplan.buenosaires.gov.ar/dmdocuments/catastro_ecologico/informes/eval_aseamiento_pasajes.pdf

- (2018) “Comentarios al nuevo proyecto de Código Urbanístico de Buenos Aires. Un análisis crítico de la legislación urbanística argentina (XXI)”. En: *Café de las ciudades. Revista digital*. Noviembre, 2017, Vol. 162.
- Della Vecchia, V. (2013) *PH Contemporáneo*, Buenos Aires: 1:100 Ediciones.
- GCBA (2007) Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Actualización N° 1.181/2007. Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- (2017a) Proyecto de Código Urbanístico. Versión 9. Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Disponible en: <http://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/nuevo-codigo-urbanistico>
- (2017b) Proyecto de Código Urbanístico. Versión 10. Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Disponible en: <http://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/nuevo-codigo-urbanistico>
- (2018) Proyecto de Código Urbanístico. Versión 11. Buenos Aires: Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Disponible en: <http://www.buenosaires.gob.ar/desarrollourbano/nuevo-codigo-urbanistico>
- Kozak, D. y Romanello, L. (2012) *Sustentabilidad II: Criterios y normativas para la promoción de sustentabilidad urbana en la CABA*. Buenos Aires: Ediciones CPAU.
- Kozak, D. y Williams, F. (2017) Medianeras. En: *Plot. Modos de Habitar II* (EE8), pp. 186-193.