

# Los códigos urbanísticos y los desarrollos inmobiliarios

Los casos de Vicente López y CABA



El CEM es un consorcio de cooperación conformado por la Universidad Metropolitana para la Educación y el Trabajo, la Universidad Nacional Arturo Jauretche y la Universidad Nacional de Hurlingham. Su objetivo es analizar el desarrollo metropolitano con una fuerte impronta interdisciplinaria. Articula con los distintos institutos, núcleos, departamentos, docentes e investigadores de las universidades que lo conforman.

Rector UNAJ: **Arnaldo Medina**

Rectora UMET: **Gimena Vitali**

Rector UNAHUR: **Jaime Perczyk**

Director: **Matías Barroetaveña**

Coordinador Académico: **Pablo Mesa**

# Los códigos urbanísticos y los desarrollos inmobiliarios

Autores

**Yanina Rullo**

**Pablo Mesa**

Edición

Victoria Lo Pardo

# Introducción

Nada de lo que sucede en Ciudad de Buenos Aires (CABA) en relación a las áreas verdes naturales, la falta de espacios verdes públicos, el crecimiento desmedido de cemento y torres que colapsan los barrios y destruyen su identidad, o el maltrato y destrucción del arbolado público es diferente a lo que sucede en el municipio de Vicente López.

En Vicente López también existe un Código de Ordenamiento Urbano (COU) cuyo respeto y aplicación, en lugar de ser la regla parece ser la excepción. Excepciones que –según los vecinos del lugar- constituyen la regla y la cotidianeidad, y que hacen perder calidad de vida a sus habitantes del patrimonio arquitectónico cultural y natural de la ciudad, y su identidad barrial.

Las agrupaciones y organizaciones de vecinos manifiestan que el municipio de Vicente López se encuentra en emergencia ambiental<sup>1</sup>. Reclaman a las autoridades que detengan las construcciones innecesarias en la ribera, los proyectos que destruyen los humedales, la mutilación del arbolado público y privado, y la entrega de los espacios verdes públicos.

Al igual que el modelo actual de planificación urbana de CABA, ambos gobiernos, comparten una práctica sistemática de política pública que autoriza emprendimientos inmobiliarios violando Códigos y leyes. Esto permite una mayor capacidad constructiva y ganancias para los desarrolladores inmobiliarios sin considerar los derechos ambientales y culturales de los vecinos.

“Arrolladores inmobiliarios”<sup>2</sup>, es el nombre que reciben quienes impulsan éste modelo en Vicente López, donde las grandes empresas constructoras e inmobiliarias, a fines de 2020 resurgieron con el respaldo del actual intendente Jorge Macri, quien en campaña paradójicamente decía que 2011 decía que eran “*corruptas e injustas*”<sup>3</sup>).

---

1. Moviada Ambiental Vicente López

<https://www.facebook.com/people/Moviada-Ambiental-Vicente-L%C3%B3pez/100086023250947/>

2. “Carta abierta de las agrupaciones vecinales de Vicente López a las grandes empresas constructoras e inmobiliarias”. Agrupaciones vecinales y vecinos y vecinas autoconvocados de Vicente López

3. Año 2012: Declaraciones de Jorge Macri durante la campaña para las elecciones de octubre del 2011, quien asumió frente a los ciudadanos del Partido de Vicente López un “compromiso transparente y estratégico” y que “no iban a ocurrir más” las excepciones al Código de Ordenamiento Urbano. Hasta el presente, desgraciadamente fueron aprobadas alrededor de 500 al código.

[https://www.youtube.com/watch?v=JWPE\\_rfqJUY&feature=youtu.be](https://www.youtube.com/watch?v=JWPE_rfqJUY&feature=youtu.be)

# Arbolado Urbano y espacios naturales: la urgencia de un nuevo enfoque

En Vicente López, desde hace varios años los vecinos vienen reclamando el mantenimiento y cuidado de los espacios verdes públicos, los espacios de ribera y las superficies naturales, mediante la creación, ampliación y consolidación de áreas de diferentes escalas urbanas, la recuperación de zonas degradadas y la promoción de sistemas productivos amigables con la biodiversidad. Incluso, al igual que CABA, algunos conflictos por la defensa del espacio verde público también terminan en la Justicia.

Esas iniciativas, propositivas para el municipio y las zonas lindantes, proponen un rediseño de una vida en las ciudades más cercana a la naturaleza, un modelo de planificación urbanístico que se orienta en sentido opuesto a la actual política que se viene desarrollando en los últimos años.

Un ejemplo de la activa participación vecinal en estos temas remite a la presentación del Proyecto de Ordenanza para mejorar los espacios verdes públicos en todo el Corredor Amba Norte<sup>4</sup>. Esta propuesta, no sólo pretende ofrecer una nueva mirada para permeabilizar las actuales zonas de espacios verdes públicos (parques, plazas, plazoletas, arbolado urbano) e integrarlas a un sistema general junto con las reservas y áreas naturales, sino también ofrece un diagnóstico sobre la actual problemática, que hoy parece estar diseñada y transformada por la especulación inmobiliaria.

A modo de espejo, casi la misma situación sucede en la Ciudad de Buenos Aires. Las áreas naturales se han vuelto para los porteños y las porteñas un bien de lujo. Barrios que sufren más que otros la falta de pasto y árboles. Las zonas más densamente pobladas de la Ciudad son las que necesitan más espacios verdes públicos. Pero no es la regla que se cumple. Los barrios con alta densidad poblacional como Boedo o Almagro (Comuna 5) o Balvanera y San Cristóbal (Comuna 3) apenas llegan al 0,21 m<sup>2</sup> en promedio de espacio verde público por habitante. Lo que significa que cada porteño y porteña que vive en estos tres barrios sólo cuenta con 436 cm<sup>2</sup> de pasto.

El municipio de Vicente López, por otra parte, cuenta con uno de los valores más bajos de toda la Provincia en relación a la cantidad de espacio verde por habitante: 0,4 metros cuadrados, (sin contemplar la oferta localizada en la costanera). Es decir, cuatro veces menos que la Ciudad de Buenos Aires y muy lejos de los 10 m<sup>2</sup> que sugiere la Organización Mundial de la Salud (OMS). De acuerdo con un informe de la Universidad Nacional de San Martín, titulado Accesibilidad a Espacios Verdes Públicos<sup>5</sup>, «en el partido, la población que se encuentra a menos de 5 minutos de caminata de un espacio público está en torno al 48%.

4. <https://drive.google.com/file/d/1SvF1L7cN55dhAJ8eGAUwPceUvCrzzzql/view>. Defensa del Arbolado Vicente López

5. UNSAM, 2019, "Accesibilidad de Espacios Verdes Públicos". El dato está construido en relación a la población total de 269.420 habitantes (Censo 2010); sin mucha diferencia con el dato que arrojó el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 (CENSO 2022): 281.773 el total de personas censadas en Vicente López

Dentro de ese universo, los que se encuentran cerca de un Espacio Verde Público (EVP) de 10.000m<sup>2</sup> no superan el 5%. Así, si comparamos con Tres de Febrero (donde dicho valor se encuentra en torno al 15%), podríamos inferir que la oferta de Vicente López se caracteriza por tener una menor dimensión en sus espacios públicos».

Las agrupaciones y asambleas de vecinos advierten en su diagnóstico sobre diversas problemáticas que acontecen en la ciudad:

- Elevada fragmentación del territorio, con escasas áreas naturales y reservas en relación a las superficies urbanizadas, con pérdida de la flora y fauna autóctona.
- Retracción de áreas de humedales a favor de las áreas urbanizadas.
- Destrucción de las áreas ribereñas naturales por rectificación de las costas o por relleno de las mismas que elimina la flora y la fauna nativa.
- Escasa o nula planificación y gestión de los espacios verdes públicos orientados a la conservación y regeneración de la biodiversidad.
- Espacios verdes públicos escasos en relación a las tasas demográficas.
- Espacios verdes públicos y privados de poco o nula sustentabilidad.
- Elevada superficie de espacios verdes privados con predominio casi absoluto de especies exóticas, muchas de ellas invasivas.
- Desconocimiento en el uso de las especies nativas como ornamentales o en el arbolado de alineación.
- Confusión en el uso e identificación de las especies nativas propias de la ecoregión.
- Ausencia de ordenanzas sobre plantas nativas, con excepción del municipio de San Isidro, pero más orientada hacia el arbolado urbano.
- Ausencia de viveros municipales de plantas nativas en la mayoría de los municipios.



“Excepciones” inmobiliarias en Vicente López. Foto: Pedro Pérez<sup>6</sup>

Ambas ciudades comparten, en otras palabras, una matriz extractivista que provoca especulación inmobiliaria, desplaza a la población, aglutina riqueza, se apropia de lo público, provoca daños ambientales generalizados y produce una degradación de la calidad de vida de los habitantes.

## La ausencia de políticas climáticas

Hoy todas las ciudades sufren el impacto del cambio climático en sus territorios. El aumento extremo de las temperaturas y las olas de calor en verano, o la intensidad de precipitaciones o sudestadas en invierno, hacen de enorme importancia que las ciudades mantengan áreas con vegetación, especialmente las reservas naturales, ya que resultan ser las más confiables para disminuir la temperatura del aire y absorber el exceso de anhídrido carbónico que es la causa principal del calentamiento global.

Vicente López parecería seguir el mismo camino que CABA en relación a las decisiones sobre la política climática. Un camino que no tiene en cuenta la participación pública, acciones en detrimento de las áreas verdes naturales, y más cemento en la ciudad con la construcción de megatorres de lujo. En este contexto, cabe mencionar que Vicente López posee el más alto precio promedio de las propiedades en Zona Norte: 3200 dólares/m<sup>2</sup>. Por lo tanto, toda intervención supone una transformación que puede operar al servicio del mantenimiento del statu quo, ejerciendo o legitimando el control social o bien promover autonomías, recrear vínculos y reivindicar derechos vulnerados.

Los espacios verdes urbanos son esenciales para que las ciudades sean más resistentes a desafíos futuros. Recordemos que las ciudades y las metrópolis, son islas de calor que a medida que crecen y los espacios se llenan de gente, las zonas verdes escasean y traen consecuencias negativas como la elevación de la temperatura promedio, el efecto invernadero, mayor consumo de energía por la demanda de refrigeración, aumento de contaminantes en el aire, etc. Para prevenir todo esto, es necesario comenzar a ajustar los modelos de urbanización.

El arbolado urbano, en este sentido, representa uno de los elementos que con cierta facilidad y escaso presupuesto puede cohabitar en nuestro ambiente urbano y significar una notable extensión de nuestro bienestar en una ciudad. Pero parecería que las decisiones sobre el arbolado público en el municipio de Vicente López sufren, al igual que los espacios verdes, una distribución, manutención y planificación deficiente.

Los vecinos y vecinas de la ciudad reclaman por el maltrato a los árboles<sup>7</sup>, el mal manejo en el cuidado con podas excesivas, falta de riego o construcciones a los lados: *“El maltrato a nuestros árboles afecta nuestro entorno y por ende a nosotros, además que malas podas implican más podas o la paulatina muerte de un árbol”*, expresan algunos de los vecinos agrupados en el grupo “En Defensa del Arbolado en Vicente López”, quienes piden mejores políticas sobre el arbolado urbanos como mitigador frente a las olas de calor.

7. Defensa del Arbolado en Vicente López:

<https://www.facebook.com/groups/defensadelarboladovicentelopez/permalink/503364748421668>

A diferencia del árbol presente en los bosques o en el ámbito rural, el árbol urbano cumple servicios sociales y ambientales a los ciudadanos y forma parte de la infraestructura verde en una ciudad. El arbolado urbano reduce la contaminación del aire reteniendo polvo en su superficie, disminuye la contaminación sonora, mejora el confort climático, atenúa el calor estival y el frío invernal y ofrece beneficios para la salud mental y física de la población.



Folleto que diseñan los vecinos para promover y cuidar el arbolado público en Vicente López

Por otra parte, el tratamiento de la forestación urbana como recurso bioclimático en el potencial térmico de las ciudades, es una de las más sencillas y eficientes estrategias para colaborar en el mejoramiento de las condiciones bioclimáticas, pues es un elemento físico del sistema urbano que reviste menor dificultad de acción, con factores de ocupación que permiten la intervención en su tejido urbano.

## Proteger las áreas naturales y los humedales

En Vicente López existe desde hace varios años un espacio de disputa y lucha en defensa de los cursos de agua libres sin intervención del hombre, como es el actual Arroyo Raggio. Un curso de agua transparente ubicado entre el Parque de los Niños (Ciudad de Buenos Aires) y el Paseo de la Costa (Vicente López – Provincia de Buenos Aires) con abundante fauna y flora nativa, que desemboca en el Río de la Plata. Este arroyo no está contaminado y es el único que se conserva en estado natural, sin entubar, en el área de CABA y Vicente López. Un rico ecosistema deltaico habita allí. Único en dicha área que brinda uno de los servicios más importantes como albergar una rica biodiversidad, con centenares de especies vegetales de diversos ambientes –vegetación rioplatense, de selva ribereña y de espinal– además de densos juncales, talares y arbustales, hábitat propicio para una abundante fauna silvestre que utiliza esos ecosistemas para alimentarse, procrear, anidar y buscar albergue.

Aquí el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) junto con la la Municipalidad de Vicente López pretenden construir un puente de hormigón, de 6 metros de ancho, emplazado sobre pilotes en el cauce y márgenes del arroyo, a metros de su desembocadura en el Río de la Plata. En este sentido, los vecinos del lugar manifiestan que las obras son dañinas porque podrían alterar el flujo natural del arroyo y producir sedimentación del curso del agua.



Arroyo Raggio, Municipio de Vicente López (Somos puente.org)

También, se reclama que es una obra inconsulta y, por ahora, no existe ningún Estudio de Impacto Ambiental realizado.



Biodiversidad presente en el Arroyo Raggio, Vicente López

En tiempos de crisis climática y ecológica las áreas costeras son especialmente sensibles y cualquier ciudad con intenciones de evitar, mitigar o adaptarse a las consecuencias de dicho contexto debería pensar en la protección de las mismas y no en causar su destrucción.

Recordemos que en la Ciudad de Buenos Aires, algo similar o bastante más preocupante sucede con la ribera porteña y los espacios de áreas verdes naturales, donde se planifica bajo la mirada urbanista de la especulación y el desarrollo inmobiliario, la venta del suelo público, sin tener consideración alguna frente a los impactos ambientales y sociales que esto significa.

Como ejemplo, podemos recordar que en el año 2020 el gobierno porteño forzó la venta de 23 hectáreas frente al Río de la Plata donde actualmente funcionan Costa Salguero y Punta Carrasco sin ajustarse a los procesos previstos en la Constitución porteña, para desarrollar barrios de lujo y guarderías náuticas. Los terrenos lindantes al río se diseñan y desarrollan implicando ocupación, modificación de la costa en áreas ambientalmente críticas, como es el

caso de del área de la Reserva Ecológica, o la disminución del suelo absorbente que implican por su magnitud los emprendimientos del Distrito Joven y Costa Urbana en los ex predios de la Ciudad Deportiva de la Boca. Además, se omite la necesidad de analizar si la infraestructura disponible es suficiente para atender los requerimientos de los proyectos: cloacas, agua y energía fundamentales en este tipo de desarrollos. Podríamos pensar que la insuficiencia de esta infraestructura inevitablemente provocará grandes problemas urbanos ambientales.

Todas acciones desconectadas de la perspectiva ambiental que debe involucrar los mecanismos de Adaptación al cambio climático en línea con la Mitigación. Lo que se logra reducir por un lado, se desajusta por el otro.

¿Cómo justifican los gobiernos locales de cada distrito la política de "ciudad verde" a la que ambos suelen acudir su una de las herramientas más importantes en materia de planificación urbana como es el Código Urbanístico, no tiene en cuenta la adaptación y la mitigación climática?

## ¿Participación Pública?

La gobernanza regional (AMBA) y las instancias de participación ciudadana son desafíos y dificultades para los gobiernos. Planificar políticas públicas, hoy día, implica también hacer lugar a la escucha de lo que todos los ciudadanos tienen para decir.

En éstas instancias ambos gobiernos, el porteño y el bonaerense, presentan deficiencias o a veces ni siquiera representan cuestiones para atender. En CABA la participación ciudadana, casi siempre queda reducida a Foros Virtuales donde en general la ciudadanía no tiene acceso a la información real sobre los proyectos que se diseñan, se planifican, o se pretenden construir. Peor aún, a veces se avanza sin consulta pública. Es el caso del intento de venta de tierras en Costa Salguero o el Plan de Acción Climática, con la reducida participación ciudadana en un Foro Virtual sin presencia de información o borrador del Plan.

En Vicente López, la práctica de votar proyectos sin consultar a los vecinos también parecería ser una práctica común. El ejemplo de las "excepciones" votadas a escondidas, se dió en el año 2020, cuando en plena época de DISPO, los vecinos no podían acudir a las sesiones del Concejo Deliberante (HCD). Allí se avanzó con la sanción de Proyectos de escandalosas excepciones; el Barrio Olivos Golf, el Proyecto en la zona residencial R1 de Olivos, y por último la más conflictiva en cuanto a dimensiones e impacto que generaría, la "urbanización de tres torres de 20 pisos y emprendimientos comerciales en la zona de la Asociación Civil Educativa Escocesa San Andrés (ACEESA)<sup>8</sup>.

8. Para mayor información:

<https://www.lanacion.com.ar/sociedad/vecinos-de-olivos-buscan-evitar-que-tres-torres-de-hasta-18-pisos-reemplacen-a-un-colegio-nid25042023/>

El crecimiento urbano sin verdadera planificación y participación ciudadana, que responde exclusivamente a intereses económicos de inversores inmobiliarios, lo único que provoca es empobrecimiento de la calidad de vida, colapso de servicios y de tránsito, contaminación ambiental, alteración de la circulación de la brisa del río, inundaciones por reducción de espacios absorbentes, falta de privacidad en casa linderas, disminución del valor de la propiedad, destrucción del patrimonio arquitectónico, cultural y natural de cualquier ciudad.

Entendemos que el Estado debe recuperar su rol activo en la responsabilidad de planificar y gestionar soluciones para la regulación y organización del proceso urbano-territorial, asumiendo el papel de instancia articuladora, capaz de asegurar el equilibrio social y ambiental.

Estamos hoy ante una oportunidad imperante para establecer medidas sinérgicas entre las agendas climáticas, de biodiversidad y desarrollo, para emprender cambios transformadores en los diversos sectores de la sociedad y así establecer un sistema socioeconómico equitativo, inclusivo y en consonancia con los límites que la naturaleza nos impone.