

# **LAS ULTIMAS MODIFICACIONES AL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN DE LA CIUDAD DE MENDOZA**

**Arq. Ricardo Perotti**

*Prof. Titular de Arquitectura IV*

**Arq. Susana Vargas de Amprimo**

*Prof. Titular Arquitectura IV*

**Arq. Cecilia O'Shee de Manzitti**

*Prof. Adjunta Arquitectura IV*

**Arq. Ricardo H. Perotti**

*Jefe de Trabajos Prácticos Arquitectura IV*

## **INTRODUCCIÓN**

Las tres áreas fundamentales que son objetivo de la Universidad: Enseñanza, Investigación y Extensión Cultural, destinadas globalmente a la búsqueda de la verdad, no estarían completas sin que ese objetivo de perfeccionamiento no se transfiriera a la Comunidad. Y efectivamente, la investigación sin transferencia, sería atesorar riquezas sin distribuirlas.

La Universidad, por su misma esencia, es dueña de una gran masa de ricos valores intelectuales disponibles, que muchas veces no están al alcance de los organismos o instituciones oficiales o privadas en el contexto de su tarea cotidiana.

Nuestra Universidad, a través del claustro de profesores y principalmente de los alumnos de los cursos avanzados: mentes jóvenes que buscan con entusiasmo nuevos caminos al impulso de su creatividad, guiados por la experiencia de sus docentes, puede dar respuesta a ciertos trabajos de investigación, que por los tiempos, los costos y por sus propias tareas específicas no están al alcance de las instituciones mencionadas.

La Municipalidad de la Capital, a través de sus organismos de Planificación, sigue atenta al desarrollo de ese organismo vivo que es la Ciudad, con sus caracteres y modalidades cambiantes en tiempo y

espacio y va modificando sus normativas proporcionándolas y adecuándolas a dichos cambios, conjuntamente con las consultas, las sugerencias y las opiniones incluyendo a veces las protestas también, que provienen de la Comunidad.

## LA CIUDAD

Las actuales tendencias arquitectónico-urbanísticas en defensa de los asentamientos humanos tienen vigencia en la frase del gran maestro Amando Williams: "Diseñar pensando en la Ciudad". O en el pensamiento de César Pelli, del cual todavía no se han acallado los aplausos aquí en Mendoza y quien en la Bienal de Buenos Aires de 1987 decía: "El Arquitecto tiene la responsabilidad de hacer no sólo un edificio, sino un pedazo de Ciudad y juzgar cómo este hecho incide en el resto del lugar", (el entorno). "El *edificio* en altura tiene un *rol* público, pues da forma a la Ciudad, por lo que es más importante que su rol particular". "Es la diferencia entre Pintura y Escultura y Arquitectura: para el Arquitecto, sus edificios construidos *no pertenecen* a una colección particular del Arquitecto, *sino al lugar donde se construyeron*".

*La Ciudad es patrimonio de todos. Por lo tanto es decisión de todos su destino.*

## ¿PLAN O CÓDIGO?

Muchos estudiosos del tema opinan que el marco legal para intervenir en la Ciudad está dado por el trazado de un *Plan-regulador*, siendo *el Código* el que reglamenta el Plan.

En cambio, para otros es suficiente la reunión de reglas y normas sin responder a un plan prefijado.

Pero en ambos casos, se coincide en que su formulación debe ser el resultado de la confrontación de ideas y participación de todos los sectores interesados. Vuelvo a *repetir*: "*La Ciudad es patrimonio de todos. Es decisión de todos su destino*".

Pero la necesidad de establecer un Código está presente en las dos tendencias. Y se apoya en el criterio de propender a un equilibrio de los espacios y de los usos de la ciudad para mejorar su calidad ambiental y funcional. Así especifica valores máximos de alturas y retiros de edificación, densidades poblacionales y de uso del suelo (F.O.T.

factor de ocupación total, F.O.S. factor de ocupación del suelo y zonificaciones).

## LA PRÁCTICA PROFESIONAL

Los arquitectos que hemos tenido una carrera profesional dilatada, en la que hemos trabajado desde las épocas de los viejos Digestos Municipales en los que se prohibía galopar por la Avda. San Martín, hasta las últimas ordenanzas perfeccionantes del Código de Edificación de 1970, sabemos de la preocupación comunal por la actualización y adecuación de sus normativas. Pero estas normativas, obviamente deben ser como toda tarea experimental *sometidas a prueba* ya que no puede orientarse el desarrollo de las áreas ciudadanas solamente **por ordenanza**, sin tener en cuenta la espontaneidad del desarrollo de esas áreas. Pero ese *período de prueba* necesario para rectificar o consolidar las normativas, requiere *un tiempo* y un tiempo prolongado, tal vez de muchos años, en que la construcción de nuevos edificios, las sugerencias de las empresas y los profesionales, la puesta en servicio de los edificios y sus resultados, avalen dichos cambios o indiquen la necesidad de modificarlos, y que cuando esto se verifica tal vez ya es tiempo de cambiarlos otra vez.

## LA INVESTIGACIÓN UNIVERSITARIA

Ante este supuesto, la Cátedra de Vivienda de 4<sup>º</sup> año de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Mendoza, vislumbró la posibilidad, en cierto modo espectacular de que en tres meses pudiéramos presentar ante las autoridades municipales alrededor de setenta Anteproyectos distintos, de edificios de altura en diferentes distritos de la Ciudad y con diferentes terrenos y en un todo de acuerdo con las nuevas modificaciones del Código de Edificación, bagaje de trabajo e investigación que de otro modo llegaría a la Comuna a lo largo de varios años.

Los terrenos para los proyectos fueron ubicados algunos entre medianeras, otros en esquina, frente a plazas, frente a tres calles (problema de alturas de basamento), con posibilidad de reunificación de retiros laterales para las torres y en diferentes distritos de la Ciudad. De esta manera ofrecen un rico espectro de soluciones arquitectónico compatibles con los intereses ciudadanos de calidad ambiental y fun-

cional y los intereses económicos de rentabilidad, que alienten el desarrollo de la renovación urbana.

Cabe destacar, que con el objetivo de que estos trabajos constituyen también proyectos construibles se contó con la inapreciable colaboración de la Cátedra de Estructuras de 4<sup>o</sup> año con cuyos profesores realizamos una labor de integración de cátedras consistente en clases teóricas y el trabajo del diseño de las estructuras sismo-resistentes de estos edificios. Asimismo se incluye en el trabajo, una encuesta realizada a los proyectistas de los edificios donde con la experiencia adquirida en este trabajo, los 70 diseñadores hacen constar su opinión sobre las nuevas normativas en cuanto a su influencia en la creatividad, rentabilidad, aliento a la inversión, los premios compensatorios, etc. que estimamos resultarán muy útiles para las autoridades de Planificación y que cabe destacar han sido preparadas conjuntamente con dichos funcionarios.

## **INFORME Y CONCLUSIONES DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN**

Los alumnos iniciaron el trabajo sobre los terrenos elegidos teniendo en cuenta las limitaciones impuestas por las normativas, fundamentalmente el *USO*, el *F.O.S.*, el *F.O.T.*, la *altura de basamento*, la *altura de torre*, la *cantidad de cocheras*, los *salientes* y *balcones*, etc.

En la metodología de diseño revistió fundamental y prioritaria importancia el trazado del "*volumen edificable*", es decir la *envolvente* máxima de lo que se puede hacer en ese terreno para que las masas de edificación estén destinadas a lograr un equilibrio de los espacios y de los usos que propenda a la armoniosa convivencia de las construcciones urbanas en aras de la importancia del rol público de cada edificio más que de su rol particular.

Desarrollado y completado el Proyecto durante los meses de setiembre, octubre y noviembre, las conclusiones formuladas por los proyectistas, a título de sugerencias destinadas a las próximas actualizaciones del Código, pueden resumirse así:

1. En general para todas las áreas elegidas se estimó el F.O.T. como muy bajo, dado que prácticamente para la división de la tierra existente sólo podrían construirse edificios de Planta Baja y P. Alta. Analizado este punto en la Cátedra, se estimó que una cierta densificación de áreas de alto costo de tierra, con una altura moderada

y con la separación que otorgan los retiros obligatorios, produciría una convivencia natural con el entorno.

Por lo tanto y teniendo en cuenta por otro lado el aspecto didáctico de nuestro tema Viviendas Colectivas, se autorizó a modificar el valor del F.O.T. de 1,5 o 1,8 a 2,5 y analizar sus resultados.

Cabe destacar que no hacer esta corrección significaría permitir la construcción de viviendas unifamiliares solamente en terrenos de costos muy elevados, negando totalmente el acceso a vivir en esas áreas a las familias que sí podrían hacerlo en viviendas colectivas de número moderado que hicieran rentables las incidencias de los precios de terreno.

2. Los proyectistas encontraron en algunos casos serias dificultades para ubicar el número de cocheras exigido por el Código. Por supuesto se tiene conciencia de que las personas que acceden a una vivienda de este tipo, poseen un automóvil o dos. Pero nos preguntamos si es lógico construir cocheras bajo los edificios de altura, habida cuenta de la diferencia modular que existe con los ambientes de las viviendas de los pisos altos como así también la sólida estructura sismorresistente necesaria para nuestra zona que produce perturbaciones en la circulación de un número elevado de vehículos.

¿Qué soluciones proponemos para este problema? Pueden ser varias:

- La unificación de parcelas o la elección de terrenos amplios que permitan concentrar los cuerpos de viviendas y dejar amplias superficies remanentes para ubicar las cocheras bajo ellas.

- Fomentar la construcción de edificios de cocheras en zonas que abastezcan a viviendas colectivas.

3. Se insistió, cuando fuera posible, que en el diseño de los pisos únicos, se conectaran los palieres principal y de servicio, habida cuenta de que este último es el que habitualmente está vinculado a la escalera de evacuación. Obviamente el palier y ascensor principal, desconectado de la escalera puede provocar situaciones de peligro imaginables, a pesar de que ciudades importantes como Buenos Aires lo aceptan como solución habitual.

4. Se utilizó casi preferentemente en todos los proyectos, la escalera presurizada como el medio más seguro de evacuación. Cabe

destacar que en la Ciudad de Buenos Aires se está exigiendo esta escalera con *doble puerta* de acceso sin interferencia con el rellano.

## **MODIFICACIONES AL CÓDIGO**

Nos complace también haber tomado conocimiento de que el nivel de sugerencias realizado por los arquitectos del medio, como también las efectuadas en estos trabajos de investigación hayan movido a las autoridades municipales a modificar los valores de F.O.S. y F.O.T. mínimos y máximos para casi todos los distritos, como también la autorización del F.O.S. = 1 para usos comerciales en esquina para parcelas de menos de 300m<sup>2</sup>.

Dentro de estas correcciones cabe destacar la modificación al Distrito DC1 cuya calificación de "área centro en formación" estipulaba indicadores urbanos F.O.S. y F.O.T. muy bajos.

Queremos también destacar el hecho positivo del proceso de caracterización y localización de la ciudad, que se va desarrollando desde la unificación casi total del Código del 70, a las actuales caracterizaciones de los distritos y que esperamos culmine con la microzonificación de la Ciudad preservando el carácter de los "sitios", lugares y entornos de la ciudad con sus características, su espíritu y su alma.

Cabe destacar, que de acuerdo con las premisas enunciadas, estos trabajos de investigación fueron entregados por la Cátedra a las autoridades de la Municipalidad de la Ciudad de Mendoza, en sendos actos realizados en el Aula Magna de esta Facultad en los años 1993 y 1994, como transferencia de investigación y colaboración de este claustro universitario hacia la Comunidad toda.







