



Asociación Amigos del Lago de Palermo [1990 - 2018]

ANTE EL PROYECTO DE NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO

Aunque desde un punto de vista estratégico se debió haber elaborado un Plan Urbano Ambiental para toda el Área Metropolitana Buenos Aires (Ciudad más Gran BsAs), dado que este gran conglomerado urbano funciona como una sola gran ciudad de 15 millones de habitantes, el Gobierno de la Ciudad, dejando de lado esa necesidad y después de más un año de frustrada participación vecinal en su elaboración, ha dado a conocer la versión oficial del tan meneado Código Urbanístico, reemplazante del Código de Planeamiento Urbano - CPU- vigente desde el año 2000 (Ley N° 449).

Cabe acotar aquí que, con la composición actual de la Legislatura, donde el oficialismo cuenta con los votos necesarios como para aprobarlo sin más trámite, se daría una situación muy similar a la que se dio en agosto de 2000, cuando el oficialismo de entonces aprobó el CPU actual después de una Audiencia Pública -desarrollada entre el 8 y el 15 de junio de 1999- que lo había rechazada por abrumadora mayoría.

HABITABILIDAD

Pero volviendo al proyecto de nuevo Código Urbanístico presentado por el Ejecutivo porteño vemos que, según funcionarios y promotores, sus virtudes parecerían ser: la previsibilidad, el ordenamiento morfológico y una mejor calidad de vida para todos los habitantes de la Ciudad, todo esto expresado en los nuevos paradigmas de ciudad: *"integral, saludable y policéntrica"*. Para que se cumplan, se proponen dar alturas uniformes a los edificios a lo largo de las diferentes calles y avenidas, evitando los "saltos" inherentes a la normativa vigente -que otorga poca constructividad en las esquinas (menor altura) y más constructividad (mayor altura) a mitad de cuadra- hecho que originaría una disrupción visual intolerable (para los funcionarios).

Para lograr ese buscado efecto visual uniforme, el modelo constructivo que se seguiría perpetuando a fin de lograr el ansiado bienestar, es el edificio entre medianeras. En toda su gráfica, el proyecto presentado identifica la edificación de la ciudad con esa tipología edilicia. Permanentemente se refiere a ella cuando habla de unificar las alturas, de rellenar las esquinas permitiendo la construcción en altura y amputando así un sector del pulmón de manzana. Todo ello para homogeneizar el paisaje edificado.

Lo que no dice, es que este tipo de edificación es la que maximiza el rendimiento del suelo urbano en pos de obtenerla máxima rentabilidad, pero a costa de dejar en la penumbra, mal ventiladas y sin privacidad a un gran número de las viviendas que lo componen.

La referencia permanente a esta tipología edilicia como la única a desarrollar masivamente, no hace más que

expresar la intención de perpetuar ese modelo insalubre de vivienda.

Por ello, una de las propuestas para tener un mejor índice de salubridad en las viviendas a construir en edificios entre medianeras, es mantener la no constructividad en las esquinas, agregando el permiso de colocación de aberturas sobre su espacio aéreo ampliando significativamente las dimensiones de los viciados huecos de "aire y luz" (ver imágenes).



Esquina sin construir. Las viviendas de los edificios contiguos deberían ventilar y recibir luz del espacio aéreo no construido.



Esquina sin construir. Las viviendas de los edificios contiguos ventilan y reciben luz del espacio aéreo no construido.

La tan bastardeada tipología "perímetro libre" (torre) es la mejor para tener aire y luz en todos los ambientes habitados. El "horror" a las torres en el imaginario colectivo vecinal está dado por su extrema altura habitual, no por sus condiciones de habitabilidad. Se debería trabajar en esta tipología con alturas máximas y planos límites similares a los establecidos para los edificios entre medianeras (por ejemplo, el Complejo Habitacional Alfredo Palacios en Catalinas Sur, La Boca).

Sin embargo, habrá zonas especiales donde sólo se permitiría desarrollar -en altura- esta tipología: son las aledañas al Riachuelo (¿lo limpiarán?) y en los bordes del Av. Gral. Paz.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA -EAE-

Se entiende por Evaluación Ambiental Estratégica -EAE- al procedimiento sistemático y de prevención por el cual se consideran y evalúan los impactos ambientales de las políticas, planes o programas que se encuentren total o parcialmente en etapa proyectual y que se implanten en una zona o sector...

Si dentro de las condiciones de inhabilitación y compactación edilicia propuestas por el nuevo CU, le agregamos que en su ítem **10.12.2. Programa de Evaluación Ambiental Estratégica -EAE-** plantea solamente que *"El PE promoverá el desarrollo de un programa para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, formulando escenarios alternativos..."* sin fijar su realización concreta, como sería: definir técnicamente qué resultaría de la aplicación de este proyecto, es decir, la proyección en el espacio-tiempo de su concreción sobre la ciudad: si aumentaría la cantidad de habitantes (a cuántos) / Si habría que reforzar la capacidad de las redes de servicios (en qué medida) / Cuál sería la cantidad de automóviles en circulación / A qué niveles llegaría la polución ambiental (sonora, visual, aérea, electromagnética) / Si darían abasto la cantidad de escuelas y centros de salud / Si sería suficiente la cantidad de espacios verdes públicos / etc. / etc.

ESPACIOS VERDES

Si a lo expresado anteriormente le sumamos que la problemática de la ya insuficiente cantidad de espacios verdes públicos (poco más de 3 m²/hab.), sólo está definida en el ítem **"10.12.8. Programa de espacios verdes de proximidad"** donde, al igual que en el caso de la EAE, sólo se permite decir *"El PE promoverá los espacios verdes de proximidad...ubicados dentro del área teórica de recorrido peatonal no mayor a cinco (5) minutos (una distancia de aprox. 400m)..."*, sin decir en ningún momento de dónde provendrá la superficie destinada a esos fines. ¿Acaso se demolerán 2.000 manzanas para concretar dicho propósito? No lo creemos.

Teniendo en cuenta que cualquier aumento de población redundaría -automáticamente- en una disminución de la proporción espacios verdes públicos por habitante, esta cuestión también tiene que ver con un ítem específico **-4.1. Cesiones de espacio público-** cuyo texto es idéntico al del CPU vigente, en el que se fija que *"En el parcelamiento de tierras de propiedad del Estado Nacional pasibles de enajenación o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el 65% de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad. Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados"*. Los espacios verdes públicos que aumentarían sensiblemente la proporción actual sólo se podrían lograr eliminando ese 65 %, para que **la totalidad** de las tierras *"de propiedad del Estado Nacional (y también del Estado de la Ciudad) sujetas a privatización o desafectadas del dominio o de un servicio público..."* sean destinadas a espacio verde público. Debería tomarse el

100% de su superficie como espacio verde público re-zonificándolas como Distrito Urbanización Parque **-UP-**. Precisamente, son esas tierras las que -a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado - **AABE-** organismo con facultades extraconstitucionales creado por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 1382/12- se están vendiendo aceleradamente para alimentar la burbuja especulativa inmobiliaria.

AEROPARQUE JORGE NEWBERY

Este tema merece un párrafo aparte por lo insólito. El proyecto presentado, en el ítem ítem. 5.7.15. repite lo que dice al respecto el CPU vigente: retrotraerlo a Distrito UP al desaparecer el uso actual. Sus redactores parecen desconocer que el 9 de marzo próximo pasado se celebró una **Audiencia Pública** en la Comuna 14, llamada por la Agencia de Protección Ambiental **-APrA-** de la Ciudad, donde se trató una propuesta presentada en forma conjunta por AA2000, el Gobierno de la Ciudad y el Gobierno Nacional, consistente en un relleno costero de 9,4 ha y la incorporación de otras 12,5 ha de tierra pública de la ciudad a la superficie ocupada actualmente por el Aeroparque, con el objeto de ampliar sus instalaciones, alargar la pista y construir 1153 cocheras subacuáticas. Todo ello sin la menor base normativa ni ambiental. Un verdadero dislate.

ESPECIAL PARQUE 3 DE FEBRERO -P3F-

En el CPU actual, el ítem **6.4.2. Bajo viaductos ferroviarios**, autoriza *"localizar los usos permitidos en los distritos adyacentes"*. En el caso del Parque 3 de Febrero no se permitiría ningún uso comercial, ya que el Distrito adyacente es UP / APH2 y no lo permite.

En el proyecto de nuevo CU -ítem **3.15.2. Bajo viaductos ferroviarios**, se autoriza *"localizar los usos permitidos en las Áreas de Media Mixtura de Usos (2 y 3), excepto los usos de las categorías "Educación", "Sanidad" y "Residencial"*, modificación expresamente dedicada a blanquear la existencia de numerosos locales comerciales clandestinos que hoy funcionan con anuencia oficial en los bajo viaductos existentes en el P3F y a permitir la existencia de corredores comerciales debajo de los futuros viaductos ferroviarios, hoy en construcción sobre Distrito UP.

Requerimos el mantenimiento del texto del actual CPU y su cumplimiento.

CONCLUSIONES

Ahora sí, tenemos una idea más acabada de la inexistencia de criterios urbano-ambientales en la elaboración de las nuevas normas y que, de ponerse en marcha este Código Urbanístico se produciría un incremento alarmante del hacinamiento y compactación edilicia, del efecto "isla de calor" y de la contaminación acústica, visual y electromagnética. Eso sí, el valor de la tierra y lo edificado sobre ella, se multiplicaría de manera asombrosa. Es el modelo de Ciudad de los negocios inmobiliarios y no el de la satisfacción de las necesidades de su población.