

AUDIENCIA PÚBLICA

Apruébase convenio entre la Agencia de Bienes del Estado y el GCBA, sustitúyese el Párrafo 5.5.2.7 punto c) del Código de Planeamiento Urbano (Pabellón del Centenario)

EXPEDIENTE 3131-J-2017-PLANEAMIENTO URBANO

05/03/2018

María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz

El Art. 5° del Proyecto de ley que hoy nos ocupa dispone la derogación del Art. 2° de la lamentable Ordenanza 50.293 que entregó una importante fracción de tierra pública y suelo absorbente de propiedad del Ejército Nacional para la construcción de Centros Comerciales.

En su momento rechazamos la ordenanza que entregaba suelo para beneficio de privados. **Hoy la situación es peor, ya que se trata de pérdida definitiva de suelo público por venta a privados.**

Los artículos 1 al 4 y el Anexo I de la ley describen el convenio con el Poder Ejecutivo Nacional para el parcelamiento y venta de la Fracción C, manzana 68, sección 23.

La tierra urbana es, como nos recuerda el Arq. Heriberto Allende, un bien escaso que a medida que la población y las actividades crecen, aumentó su valor. Mark Twain con mucha ironía decía a principios del siglo XX “compren tierra que ya no se fabrica más”.

La Arquitecta Urbanista Odilia Suárez, siempre visionaria, nos alertó sobre el *Destino urbanístico de terrenos públicos a ser desafectados de su uso.*

...no puede perderse de vista que son terrenos públicos que fueron adquiridos con recursos del Estado por razones de utilidad pública y aunque ahora asistan razones de crisis presupuestarias, aquél no debe liquidar con simple criterio economicista ese patrimonio. Un bien urbano es un valor de uso antes que moneda de cambio. En estos casos el futuro destino de un inmueble público debe ser preferentemente examinado por las condiciones que pueda ofrecer para atender a aquellos equipamientos sin fines de lucro para los cuales es tan difícil conseguir un acertado emplazamiento.¹

Las buenas ciudades que admiramos no venden, compran suelo para sus políticas públicas. Buenos Aires circula a contramano.

Los nombres tienen lo suyo. El nombre *Proyecto de Ley Jumbo*, puede conducir a creer que se trata de la venta de un espacio de la empresa chilena. En el expediente, la *reforma del Párrafo 5.5.2.7 punto c) del Código de Planeamiento Urbano (Pabellón del Centenario)* puede conducir a creer que se trata sólo de la refuncionalización del pabellón patrimonial. **En realidad se trata de la venta de un predio del Regimiento 1 Patricios para un emprendimiento edilicio.**

¹ Odilia E. Suárez - La Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires. Reflexiones desde un punto de vista territorial. FADU, UBA

El Anexo I de la ley aprobada en 1ª lectura², Normas urbanísticas *Proyecto Ley Jumbo*, dice que el predio se destinará a la localización de equipamiento de escala urbana-metropolitana para el desarrollo de usos mixtos...

El generoso listado de usos permitidos: Comercial, Equipamiento, Servicios, Cultura, Residencial, Oficinas, Estacionamientos, tiene algunas contradicciones. **El uso Culto aparece curiosamente entre los usos permitidos y los no permitidos.**

En materia de Tipología Edilicia se admite la construcción de edificios de perímetro libre (torres) y semilibre, de 21m de altura, más la de los retiros.³ **¿Se ha considerado la vecindad del Centro Cultural Islámico Rey Fahd, que en su momento cuestionó el uso de las terrazas del centro Comercial por temas de seguridad?**

Por cierto, se menciona que el 65% de la superficie será destinada a espacios públicos, calzadas, aceras y espacios verdes, como manda el Código de Planeamiento Urbano, **pero no se dice cuál será la proporción de superficie absorbente.**

La superficie edificable máxima será de 75.000m². Una llamada nos indica Computable para FOT. **La última versión disponible del Código Urbanístico destierra el FOT.**

Hay en el proyecto, homenajes (*lip service*) al patrimonio como la revalorización del Pabellón del Centenario **pero no se aclara quién se hará cargo de dicha rehabilitación y de su costo.**

También hay homenajes al ambiente, **aunque las terrazas verdes no serán obligatorias y podrán ser o no accesibles. Las obras de ralentización podrán realizarse en subsuelos, pero tampoco son obligatorias. Los espacios públicos también podrán ser escenario/víctimas de espectáculos.**

El último documento puesto a nuestra disposición nos reserva otra sorpresa. Quien solicita el cambio de zonificación y consiguiente modificación del Código de Planeamiento Urbano, en pleno proceso de elaboración del Código Urbanístico, es la Agencia de Administración de Bienes del Estado. **No queda claro si se trata de la Nacional o de la ya inexistente de la CABA.**

A modo de conclusión recordamos, como lo hacemos reiteradamente en todas las Audiencias Públicas, **que es imprescindible contar con la Evaluación Ambiental Estratégica, dentro del Código Urbanístico, para evaluar políticas, planes y programas y no sólo proyectos aislados. De ese modo se podrán considerar los impactos acumulados de todos los proyectos en un área.**

En la zona de implantación del *Proyecto Ley Jumbo*, donde ya se encuentra la Rural, con actividades de exposición y convención durante todo el año y donde se desarrollaría además el proyecto Ecoparque, con múltiples usos, recreativos, gastronómicos, educativos... en el predio del patrimonial Jardín Zoológico, el tránsito habitual escalará más aún. El resultado será más caos de tránsito.

Por todo lo antedicho solicitamos a la Legislatura que no apruebe este Proyecto de Ley.

² Con 31 votos positivos, 8 negativos (SUMA+, Marcelo Depierro y Adrián Camps) y dos abstenciones del Partido Socialista.

³ La tipología de la Ordenanza 50.293 tenía una altura máxima de 13,50m. Sobre la línea municipal se permitían cercos transparentes. ¿Tendremos ahora un muro perimetral para aislar a una suerte de barrio cerrado?