

AUDIENCIA PÚBLICA

EE N° 3881-J-2016 – PLANEAMIENTO URBANO
Catalinas Norte 2 y Paseo del Bajo
22/02/2017

Andreína de Luca de Caraballo

Para financiar el discutible Paseo del Bajo, discutible tanto por su necesidad como por su diseño, tenemos al Estado vendiendo nuevamente tierra pública, el último terreno disponible en Puerto Madero.

El Proyecto de Ley con aprobación inicial tiene algunas particularidades y contradicciones:

Si bien en el Anexo B se dice que para espacio privado se destina solo el 31,2%, menos que el 35% establecido en el Código de Planeamiento, y se aumenta el espacio público, esta aparente generosidad no es tal. **En el gráfico de sectores del Anexo I se puede apreciar que el espacio público, tan generoso, en realidad corresponde al Paseo del Bajo y al espacio ferroviario.**

En el tramo de Catalinas Norte 2, el llamado Paseo del Bajo sale a nivel para superar el *triducto*. Tiene desde Córdoba una rampa de salida y, después del tramo a nivel, una rampa de bajada hasta la calle San Martín (Anexo V).

El supuesto espacio público es una burla. Nadie puede tomar sol o llevar a pasear nietos o perros en ese caótico nudo de circulación.

En definitiva, se habilita a construir 300.000 m² con casi nulo espacio para el disfrute público, áreas verdes recreativas y vías de circulación local.

En el Anexo III se puede apreciar el tamaño de los lotes vendibles, el esquema volumétrico y las alturas. En la Zona 1, cinco torres de 139m de altura con basamentos de 8m de altura, con una ocupación del 90 % de la superficie de los terrenos (FOS) que tienen solo 3.200m².

Quien compre esos terrenos, podría desarrollar 45.000 m², es fácil la cuenta 900m² de superficie máxima por planta x 50 pisos, incluyendo PB y tendrá aproximadamente un FOT 14, el doble del promedio de Catalinas Norte, que ya es muy alto. (Anexo VII, folio 6, atrás).

Llegamos al FOT 14 mediante cálculos, ya que no se publica claramente el FOS y el FOT para cada parcela que se está produciendo.

Esta exagerada capacidad constructiva con torres separadas entre sí por solo 35m conformará, en la visual desde la Plaza San Martín o desde Madero, un mazacote, una cortina continua de 140m de altura y unos 400m de largo.

Por otra parte, la separación de 35 m no será tal desde la calle, ya que entre los basamentos de 8m de altura, la separación es de sólo 12m. Las calles serán una suerte de oscuros pasadizos.

En el folio 7 del Anexo VII, en Disposiciones particulares para la ZONA 2 se dice: ***El techo o terraza verde descrito en el inciso 4.3 será de acceso público irrestricto.*** Luego en 4.3 dice: *Tratamiento paisajístico: la cubierta de la edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde y deberá ser diseñada para su integración paisajística y peatonal con la obra de superficie del Paseo del Bajo y la accesibilidad a la Dársena Norte.*

¿Resulta creíble el uso público de estos techos de edificios exclusivos?

Por otra parte, para un sector tan estratégico de la ciudad esperábamos planteos de urbanismo sustentable, no recetas de arquitectura sustentable, por más loables que ellas sean.

Por si ello fuera poco, los usos mixtos habilitados sumarán viajes a una zona que ya tiene su movilidad comprometida.

¿Cuál es el objetivo entonces del Paseo del Bajo? ¿La movilidad o habilitar un extraordinario negocio inmobiliario para el cual el número de oferentes no supera el de los dedos de la mano?

A los legisladores, le pedimos que no aprueben este proyecto

AUDIENCIA PÚBLICA

EE N° 3881-J-2016 – PLANEAMIENTO URBANO
Catalinas Norte 2 y Paseo del Bajo
22/02/2017

María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz

Reitero lo dicho por la señora de Caraballo-

Para financiar el discutible Paseo del Bajo, tenemos al Estado vendiendo nuevamente tierra pública, el último terreno disponible en Puerto Madero.

El de 16 de septiembre de 2016 expresamos reparos al proyecto de la Autopista Ribereña, mal denominada como Paseo del Bajo. Reparos referidos a su necesidad, el Arq. Orduna nos había convencido de que no era tal y a su diseño.

En los documentos que se pusieron a disposición de los participantes se hablaba de 6ha de Espacios Verdes. Más verídico, el Ministro de Desarrollo Urbano, en el suplemento PROPIEDADES Y COUNTRIES del diario La Nación del sábado 28 de enero, los llama “*espacios con verde, paseos y lugares de recreación*”. La Presidenta de la Corporación Puerto Madero, en cambio, en la misma página del suplemento habla de una *apuesta sustentable* con “*más de 10 hectáreas de espacios verdes para su disfrute*”.

Más allá de la inflación de hectáreas ¿se contabilizan como espacios verdes los cruces peatonales por sobre las trincheras? ¿Invitaremos a los niños a jugar allí, respirando el material particulado? ¿Invitaremos a los jóvenes que trabajan en Puerto Madero-Retiro a comer sus viandas en una atmósfera de óxidos de nitrógeno? **Los porteños nos debemos una definición unívoca de Espacio verde¹. El Código de Planeamiento vigente no la tiene.**

¹ El proyecto de Código Urbanístico, aprobado por el Consejo del Plan Urbano Ambiental (COPUA) el 30-11-2016, define en el Glosario (Pág. 14 de 501) al *Espacio Verde de Uso Público: Es el área destinada a uso público parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente. No hay entrada en el Glosario para Espacio Verde de Uso Privado o restringido*

En el folio 7 del Anexo VII, en Disposiciones particulares para la ZONA 2 se dice: *El techo o terraza verde descrito en el inciso 4.3 será de acceso público irrestricto.*

¿Contabilizaremos como Espacios Verdes estas terrazas?

Las terrazas de marras ya existen, en Londres, New York, en San Francisco, etc. Ya en 2012 la Comisión de Planeamiento de San Francisco tuvo que obligar a los propietarios a señalar la presencia de los POPOS *privately owned public open spaces*, (espacios abiertos de propiedad privada). Esto generó reacciones de los propietarios que temen que estos lugares sean tomados para el consumo de drogas o la ocupación por vagabundos.

¿Podemos imaginar a quienes pasean por los bulevares del Paseo de la Costa subiendo al piso 50 de estos edificios de lujo, sorteando vigiladores privados?

En un escenario de cambio climático y aspirando a ser, más allá de la nominación, una ciudad resiliente, el aporte fundamental de los espacios verdes, públicos o privados, es su capacidad de absorber los excesos hídricos.

Nos debemos entonces una seria deliberación sobre los espacios verdes y, asimismo, nos debemos una deliberación sobre corredor verde, término utilizado también al describir el Paseo del Bajo. La tucumanísima Diana Balmori, querida amiga a la que ya extrañamos, nos enseñó de qué se trata.

Los corredores verdes nacieron en Estados Unidos cuando, frente al levantamiento de vías férreas, las comunidades reclamaron que no se vendieran las tierras en pedazos. Una ley del Presidente Clinton que asignó presupuesto federal a iniciativas que favorecieran el transporte que no usara gasolina, les dio impulso.

Se habilitaron así parques lineales, que no generan grandes gastos, donde la seguridad es más controlable y, a lo largo de los cuales, las semillas, los propágulos² los pájaros y los vecinos pueden trasladarse.

Nos decía Diana Balmori en 1997: *Estos corredores verdes, que son obras modestas, de poco dinero, son muy democráticas en su alcance... Son obras sencillas con gran poder transformador.*

² Bases de la propagación vegetativa: bulbos, esporas...

¿En qué se parece un proyecto millonario de bulevar entre avenidas muy transitadas, con una trinchera vecina para tránsito pesado contaminante, a un modesto Corredor Verde?

Finalmente hablemos de sustentabilidad. De todos sus componentes: el ambiental, el institucional, el social y el económico.

No sólo el económico para los desarrolladores. Lorena Guarino en el artículo *Paseo del Bajo: qué zonas se revalorizarán*,³ se congratula por *el efecto colateral que impactará en la revalorización de los corredores vecinos*. Entre dichas zonas menciona *el submercado delimitado por Paseo Colón, Garay, Huergo, Belgrano*, donde el m² ha trepado a los US\$ 3.000. Con la revalorización del suelo se aleja cada vez más la posibilidad de paliar la demanda insatisfecha de vivienda para los sectores medios.

Nos preguntamos nuevamente: ¿Cuál es el objetivo del Paseo del Bajo? ¿La movilidad o el negocio inmobiliario?

³ Suplemento PROPIEDADES Y COUNTRIES del diario La Nación del sábado 28 de enero