



05/11/2020

Torres y tierras

TXT [Nadia Luna](#) IMG [Belén Kakefuku](#)

¿Qué se discute cuando se discute la venta de los terrenos de Costa Salguero? ¿Cuándo y cómo sigue el debate?

Este domingo 1 de noviembre se celebró el Día Mundial de la Ecología, una fecha que busca concientizar sobre la importancia de mantener una relación armónica con el ambiente. En ese marco, cientos de personas se movilizaron por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en una caravana de bicicletas y autos para rechazar la venta de los predios de Costa Salguero y Punta Carrasco. El objetivo fue **alertar sobre la reducción de espacios verdes que podría implicar esta medida**, ya que el proyecto de ley presentado permite la construcción de edificios de hasta 29 metros de altura. También buscaron convocar a la ciudadanía a participar de la audiencia pública que se realizará el 27 de noviembre.

La crónica de esta venta anunciada comenzó el pasado 5 de diciembre de 2019, cuando la Legislatura porteña aprobó la [Ley 6.289](#) —impulsada por el oficialismo local— que autorizó al Ejecutivo a vender esos terrenos y a convocar un concurso público para

definir el desarrollo urbanístico a realizarse. En julio se dio a conocer el proyecto ganador y el 8 de octubre se aprobó en primera lectura el proyecto de ley que habilita la rezonificación de los predios. Como implica una modificación al Código Urbanístico, aún debe pasar por una segunda lectura y una audiencia pública de por medio. A su vez, el 23 de octubre se dictó una medida cautelar para suspender la venta.

En el proyecto de ley, que obtuvo 37 votos afirmativos y 23 negativos, se sostiene que la normativa “se enmarca en un **plan de revitalización de la relación histórica de Buenos Aires con el Río y permitirá consolidar urbanísticamente ambos predios**, integrar el área de intervención con el río y consolidar los espacios verdes costeros de disfrute público”.

¿Cuáles son las discusiones de fondo en torno a esta iniciativa?

“Parques sí, torres no”

Los predios de Costa Salguero y Punta Carrasco son de dominio público pero están concesionados hasta el 30 de abril de 2021. Abarcan 32 hectáreas y 2.535 metros lineales de extensión sobre el Río de la Plata. Según el proyecto votado el 8 de octubre, los terrenos de Punta Carrasco (que figuran como “Sector 4”) **podrán ser destinados a uso recreativo, cultural y de esparcimiento**. Se autoriza la ocupación del suelo en un 35%, mientras que el 65% restante “será destinado a espacio público parqueado” (como contempla el Código Urbanístico).

En tanto, en el predio de Costa Salguero (“Sector 5”), el 26% de la superficie está habilitado para uso recreativo, cultural, residencial, comercial y de servicios (con una altura máxima permitida de 29 metros) y el 74% restante “será destinado a espacio público preferentemente parqueado”. El plano de este sector figura en el Anexo III del proyecto de ley, mientras que en este render puede verse el proyecto ganador del concurso público propuesto para ambos predios.

Para Felipe González, especialista en urbanismo informático, la discusión no pasa tanto por la privatización del río o la falta de espacio público, sino por la **diferencia de miradas acerca de qué usos del suelo se le puede dar a ese espacio**. “El gobierno de la ciudad no tiene problemas en que eso lo decida el mercado y eso no da los mejores resultados”, señala. Para el especialista, el resultado sería distinto si se planteara “hacer unidades de vivienda para crédito hipotecario Procrear, sumar jardines de infantes o asegurarse de que los espacios comerciales no queden solo en manos de grandes cadenas”.

Melina Ons, investigadora del CONICET especialista en planificación y gestión de políticas sociales, aporta algunos datos de contexto. En los últimos 12 años (los dos primeros gobiernos de Macri y el primero de Larreta), la Ciudad privatizó 473 hectáreas de espacio público. Por otro lado, sólo el 28% de los departamentos de Puerto Madero están ocupados y el resto funcionan como reserva de valor. “Lo que hace el Estado al generar este tipo de normativa es aumentar los precios del suelo porque el valor de un terreno cambia según si pueden construirse edificios de 10 metros o de 30. **Se están**

priorizando los usos rentables del suelo por sobre la función social de la propiedad y la posibilidad de generar accesibilidad para grandes sectores de la población que están siendo cada vez más expulsados de la Ciudad”, explica.

Además, la investigadora advierte que **en muchos desarrollos inmobiliarios donde la Ciudad privatiza, el 65% que debería usarse como espacio verde “termina siendo el parque de la torre” y no un espacio público.** También considera que otro punto importante de la discusión es **quién se apropia de las rentas del suelo.** “En otras ciudades del mundo, lo que suele pasar cuando hay privatización de tierra pública es que se exige una parte para destinar a viviendas sociales. Entonces la Ciudad podría exigirle al privado una compensación proporcional y usarla para resolver las necesidades de la ciudad, como la enorme crisis habitacional que tiene o el problema de los espacios verdes”, indica.

En relación a los espacios verdes, desde Jóvenes por el Clima, una de las organizaciones que convocó a la caravana del domingo bajo la consigna “Parques sí, torres no”, remarcan el rol ecosistémico que éstos tienen en las ciudades, al **reducir el impacto de las olas de calor, disminuir la cantidad de dióxido de carbono en el aire y prevenir inundaciones.** Y rematan: “La crisis climática es una realidad. Si tenés alguna duda recordá que estás hace siete meses en tu casa por una pandemia provocada por un virus zoonótico, consecuencia de la industrialización animal y la destrucción de nuestros ecosistemas. O si no, que en lo que va del año hemos perdido casi 1 millón de hectáreas a causa de los incendios”.

Ciudad para qué y para quién

La discusión tiene diversas aristas y está lejos de agotarse, pero los especialistas esbozan algunos caminos para seguir construyendo la Ciudad que queremos. “Lo que podemos pensar es qué nos gustaría hacer ahí. Si el espacio se destina sólo a parques, el problema es que no se crea espacio urbano y después de las 19 no va a quedar nadie. En cambio, si también hay algunos espacios recreativos como bares, restaurantes y espacios culturales, la gente va a poder usarlos en diferentes momentos del día. Hay que producir suelo urbano. Obviamente que sea sustentable, no torres de cemento. Tampoco es lo mismo que haya un barcito de Starbucks a que sea de una pyme o de una cooperativa”, dice González.

“Se podría hacer un parque público con sectores destinados a desarrollos urbanísticos que generen recursos pero el tema es que quienes pueden acceder a esos terrenos de alto valor son las empresas de grandes capitales, que son las que terminan ganando las subastas y presionando al gobierno para que se hagan zonificaciones”, reflexiona Ons. “**No es cuestión de pensar en lo público y lo privado como una dicotomía.** Pero, ¿por qué pensar que la única opción es una privatización destinada a hacer torres donde la mayor parte de los porteños no va a poder acceder? ¿Para quién producimos ciudad?”. La

audiencia pública del próximo 27 de noviembre, a la que pueden [inscribirse acá](#), es una buena oportunidad para dar ese debate.

elgatoylacaja.com/torres-y-tierras

Libre para todes,
gratis para siempre

Sumate en 
eglc.ar/bancar