

En el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo constituimos un equipo técnico de trabajo para estudiar permanentemente las normas del Código Urbanístico y de Edificación, y en ese contexto, estudiamos la propuesta de modificación del Área U14 - Distrito Joven, motivo de esta Audiencia Pública.

Este **borde costero** está presente en todas nuestras reflexiones urbanas.

Tanto es así que hemos presentado, a través del Observatorio Metropolitano del CPAU, un análisis **omnicomprensivo** de la costa del Área Metropolitana.

También, como Consejo, expresamos nuestra disconformidad respecto de la venta de tierra pública por parte del GCABA en la nota del 4 de diciembre del 2019. En esa oportunidad, nos referimos a varios proyectos de Ley, entre los que se encontraba el que dio origen a la **Ley N° 6.289** que autorizó la disposición de los predios Costa Salguero - Punta Carrasco.

Entendemos la necesidad de la Ciudad de proponer algo superior de lo existente en estos predios y no dejarlos abandonados en su actual situación. Pero las sucesivas transformaciones normativas fueron dotando al predio de condiciones muy distintas de las originales hasta terminar en una nueva propuesta que ha generado fuertes resistencias en la ciudadanía y en las y los especialistas.

En tal sentido, **produjimos** un esquema de los cambios normativos generales y particulares aplicados, en primer lugar, al CPU y de allí, a la Ley Inicial (actualmente en evaluación).

Es necesario tener una precisión de **los parámetros propuestos** a fin de no producir una intervención urbanística que perjudique tanto a nuestra matrícula como al resto de las personas implicadas en todo proyecto urbano, por lo que efectuamos un análisis que pone de

manifiesto detalles técnicos que surgen de la confrontación de la normativa vigente y la modificación propuesta, según lo siguiente:

- ✓ Al incorporar los usos de oficinas y hoteles en TODOS los sectores del Distrito U14 se desvirtúa el carácter de Distrito Joven.
- ✓ En el Sector 5 (Costa Salguero), esto es más problemático aún porque además de estos usos se incorpora el uso residencial y entra en directa contradicción con el carácter de distrito que fue generado especialmente para la localización de actividades de esparcimiento para jóvenes, justamente por su distancia respecto de los distritos residenciales.
- ✓ En cuanto a la superficie de la pisada edilicia, se corresponde con la materialización de 12 manzanas. Es decir: tiene una capacidad constructiva de más de 300.000 m² y no posee la infraestructura de saneamiento necesaria para esa superficie.

Tampoco se manifiestan estudios sobre el impacto del proyecto en la movilidad de la ciudad, del puerto y del aeroparque.

Por eso, concluimos que:

La norma particular propuesta contraviene artículos específicos de la Constitución de la Ciudad y del Plan Urbano Ambiental vigente.

Este emprendimiento debería encuadrarse dentro de los actuales lineamientos del Plan Urbano Ambiental (**PUA**), ley marco para analizar la totalidad de la costa.

El planeamiento no se agota exclusivamente con la venta de tierras ni la especialidad se puede resumir sólo a un abordaje en términos inmobiliarios. Ya la ciudad tiene varios emprendimientos inmobiliarios en tierra pública a medio construir.

Hay consenso en construir parques públicos de acceso irrestricto y creemos que también puede construirse consenso para dotarlos de actividades de respaldo: gastronómicas, culturales y recreativas.

Las actividades de apoyo mencionadas, que alienten el uso de los parques, pueden perfectamente organizarse sin necesidad de perder la propiedad de estas tierras por parte del Estado. Luego, una vez definida la reformulación del PUA, habrá que verificar cuál es el mejor y más conveniente modelo de desarrollo con el que hay que dotar al sector.

En este sentido, entendemos que agregar usos por fuera de una razonable búsqueda de consensos es impulsar un conflicto innecesario.

También queremos mencionar que, si bien la realización de un concurso de ideas es una herramienta válida del urbanismo, no puede entenderse como una actuación aislada y definitiva **porque no reemplaza la construcción de consensos** ni mucho menos da pie para incrementar los usos posibles y la constructibilidad.

Proponemos pues, en el marco de la reformulación del PUA, y entendiendo el **planeamiento como instrumento de consensos**, sumar nuestra colaboración para integrar un equipo de trabajo en el que las autoridades del GCABA, las instituciones, las entidades profesionales y la ciudadanía construyan los consensos necesarios sobre el futuro del borde costero y su relación con la ciudad, tema recurrente en la política urbana y, al mismo tiempo, una gran deuda.

Adjuntamos los esquemas mencionados para que sean sumados a nuestra ponencia. Muchas gracias.