

LOS ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

Oficialmente, el GCBA sostiene que, con **1826 ha** de espacios verdes, la Ciudad cuenta con **6 m²/hab**. En sus cálculos incluye plazoletas (**77,8 ha** secas), los jardines de la Av. Gral Paz (**222,8 ha** que no existen más después de los ensanches) y los polideportivos (**27,4 ha** muchos concesionados). Descontando esos valores, quedan **1378,9 ha** que, dividido 3 millones de habitantes, nos da **4,59 m²/hab**. Pero además, a esa cifra todavía le deberíamos descontar inmensas superficies impermeabilizadas en casi todas las plazas a partir de 2005, cuando se inicia su "puesta en valor". Ese proceso no ha cesado y ha significado perder aproximadamente el 30% de la superficie absorbente de casi todos los espacios verdes de la ciudad.

Los datos reales varían -según su origen- entre 3 y 4 m²/hab como máximo, muy por debajo de los entre 10 y 15 m²/hab recomendados internacionalmente.

Pero estas cifras tienen otro aditamento: el uso de los espacios verdes de la Ciudad que se ven obligados a hacer millones de habitantes del Gran Buenos Aires ya que, tomando todas las ciudades que lo integran, allí, la proporción es de **1 m²** de espacio verde / hab, existiendo localidades enteras con cero (0) m²/hab de espacio verde público.

NUEVO CÓDIGO URBANÍSTICO

Uno de los objetivos centrales del proyecto de nuevo Código Urbanístico presentado por el Gobierno de la Ciudad, es el aumento de la constructividad, es decir, la posibilidad de construir más metros cuadrados cubiertos por parcela, permitiendo mayores alturas -y uniformes- en los edificios a lo largo de las diferentes calles y avenidas y el "completamiento" de esa altura en las esquinas, hasta ahora exceptuadas, detalle no menor que se traducirá en un agravamiento de los déficits de ventilación e iluminación al interior de la manzana y en los edificios linderos.

La consecuencia del aumento de la constructividad, además del evidente encarecimiento del suelo, es posibilitar mayor cantidad de habitantes. La concreción de esta posibilidad, automáticamente, se convertirá en una disminución de la proporción de espacios verdes por habitante, sea cual fuere esta cifra, dado que en ningún lugar del proyecto figura cómo, ni de dónde, ni cuándo, se agregará espacio verde público al existente. Estos temas descriptos anteriormente, denotan una ausencia total de **criterios urbano-ambientales en el proyecto de ley presentado** y lo transforma en sólo un "Código Morfológico", es decir, que sólo atiende a las formas.

TIERRAS PÚBLICAS DEL ESTADO NACIONAL

El proyecto sigue manteniendo a las tierras del dominio público del Estado Nacional como zonas liberadas para la especulación inmobiliaria. El ítem **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..."*, mantiene los planes de urbanización a medida sobre el 35 % que no se menciona y que se dispone para la venta. De ese 65 % destinado a "uso y utilidad pública", aproximadamente la mitad se utiliza en apertura de nuevas calles y construcción de veredas, por lo tanto, sólo queda la otra mitad (aprox. un 30 % de la superficie original) que se podría dedicar específicamente a espacio verde público que, en las condiciones dadas, sólo atendería a la demanda de la nueva urbanización y no aportaría nada a la Ciudad.

Se hace necesario que *"En el parcelamiento de tierras de propiedad del Estado Nacional pasibles de enajenación o desafectadas del dominio o de un servicio público, se destine la **superficie total** para uso y utilidad pública"*.

LIQUIDACIÓN DE TIERRAS PÚBLICAS

Hasta 2012, las tierras del dominio público del Estado Nacional dentro de la Ciudad sumaban unas **360 ha**. De haberlas reconvertido en su totalidad, hubiera aumentado en aproximadamente **1,2 m²** por habitante la superficie de espacios verdes públicos.

Pero, a partir de 2012 comienza la liquidación de las playas ferroviarias con la aprobación legislativa de su urbanización y las ventas por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional, a través de un orga-

nismo inconstitucional como es la Agencia de Administración de Bienes del Estado -**AABE** (creada por DNU 1382/12) de las de Palermo, Caballito, Liniers y Estación Buenos Aires. A estas urbanizaciones y ventas hay que agregar la dispuesta para 12 ha de tierras nacionales en Isla Demarchi (Dto, PEN N° 1722/12, modificado por Dto. PEN N° 153/17).

Ya en 2016 / 2018, en una combinación de Leyes de urbanización a medida y Decretos de venta, se suceden: la liquidación de las playas ferroviarias de Chacarita y Colegiales, de un importante sector de la de Retiro y de otro predio ferroviario adyacente a Barrio Parque; otro perteneciente a Vialidad Nacional, varios al Ejército en Palermo y de un importante predio ferropuertoario en Catalinas Norte. A esto debemos agregar la entrega de tierras pertenecientes al dominio público de la Ciudad, como las del Autódromo, las del Tiro Federal, las dedicadas a una playa privada de transferencia de cargas de camiones pesados y la Terminal de Ómnibus (finalizada y sin uso) en la zona sur.

Esta operatoria significó la liquidación de unas 300 ha de tierras públicas en la Ciudad de Buenos Aires, las últimas no urbanizadas y, por esa condición, reclamadas públicamente por grandes inversores inmobiliarios.

ÚLTIMAS POSIBILIDADES

VIADUCTOS Y BAJO VIADUCTOS FERROVIARIOS / MERCADO NACIONAL DE HACIENDA

Los viaductos ferroviarios que se están construyendo en una extensión total de 14,5 Km a lo largo de las Líneas San Martín (5 Km), Mitre (3,9 Km) y Belgrano Sur (5,6 Km), elevan el recorrido del tren a 9 m de altura, creando zonas libres donde anteriormente había terraplenes y vías a nivel. Estos espacios, los **bajo viaductos**, que generarán una superficie de unas **27 ha**, están destinados, por este proyecto de nuevo Código Urbanístico, a ser corredores comerciales.

Sin embargo, vista la carencia absoluta de propuestas oficiales al respecto, se impone la necesidad formar aquí nuevos espacios verdes con equipamiento público para contribuir a aliviar el hacinamiento existente y el por venir.

Por otra parte, también está pendiente el traslado del Mercado Nacional de Hacienda, que con sus más de **32 ha** es, potencialmente, generador de espacios verdes y equipamiento público, pero además, una tentación para cualquier emprendedor inmobiliario amigo.

FINAL NO FELIZ

Esta liquidación irregular de tierras nacionales por Decreto, más la urbanización y venta de tierras públicas de la Ciudad, abortó la posibilidad de que los porteños y sus eventuales residentes podamos disponer de poco más de **1 m2 más** de espacio verde por habitante. Lo poco que queda ya sólo podrá significar unos pocos centímetros más por habitante.

La "Ciudad Verde" no existirá.

Arq Osvaldo Guerrica Echevarría
21 mayo 2018