

PALCOS AL RIO

Gustavo Mosto. gustavomosto@gmail.com

Resumen

Las condiciones de exclusividad que generan las costas urbanas liberadas para usos residenciales por la modernización de la actividad portuaria permiten la co-existencia de nuevos usos del suelo frente al agua. El artículo analiza la confluencia factores culturales, ambientales, económicos y sociales que permiten a la triada residencia - ocio - negocio encontrar en esos nuevos espacios urbanos frente al río una localización privilegiada para segmentos de población de alto poder adquisitivo.

Las características particulares de este servicio ambiental que brinda el agua, permite condiciones de exclusividad y segregación que se apalanca en la valorización del suelo costero. Puerto Madero en la Ciudad de Buenos Aires y Puerto Norte en Rosario son ejemplos de este proceso de escala internacional.

Abstract

The exclusivity conditions generated by the urban waterfront liberated for residential uses due to modernization of portuary activities promote the coexistence of new land uses close the water. This article analyzes the confluence of cultural, environmental, economic and social factors which allow the triad residence – leisure –business to find these new urban spaces nearby the river a privilege location for high society sectors of the population.

The special characteristics of this environmental service provide by the water allows conditions of exclusivity and segregation supported by the valuation of the waterfront. Puerto Madero in Buenos Aires and Puerto Norte in Rosario are clear examples of this improvement at international scale

El agua



Este es un cuadro del Océano Atlántico mirado desde la costa irlandesa. Es una obra de Helmut Ditsch realizada en 2005. “El Mar II” fue vendido en u\$s 865.000, valor que superó el monto que recibió Berni por “Desocupados”. La operación se hizo en Austria y es al menos gratificante, con el propósito de este trabajo, que el comprador fuera una empresa desarrolladora de proyectos urbanos de Andalucía.

El agua es un recurso que visualmente

abunda en el planeta - para Le Corbusier “La tierra es como un huevo pasado por agua, que está saturada de agua en su superficie”. El “Río es azul por su mar, la ola se agita con un poco de espuma sobre playas que se multiplican surgen islas horadando el agua; picos que caen en el agua, altas colinas y grandes montañas”. El “Mar II es una obra hiperrealista que invita a tener un rol activo con el agua.

Bond, M; Seiler, V. y Seiler M. señalan que una de las situaciones más placenteras en la vida es la sensación que causa la vista a un extenso espejo de agua. Afirman que el efecto relajante del movimiento de un océano rivaliza con cualquier terapia física y las alteraciones en los cielos y la atmósfera por la interacción con el agua genera sorprendentes configuraciones de colores, la misma obra de Ditsch contiene alrededor de 600 tonos de azules diferentes.

En las ciudades es indispensable distinguir dos usos de un espacio abierto producido por el agua: el pasivo y el activo. El uso pasivo no es excluyente de otros individuos que disfruten del mismo beneficio. Por el contrario el uso activo es excluyente de aquellos que desean residir cerca de un espacio abierto. Es decir los estoy excluyendo de la vista escénica, de la privacidad, del uso recreacional y de la protección contra desarrollos cercanos. Por esa razón es plausible que los compradores de lugares próximos al agua estén dispuestos a pagar más y estas condiciones de rivalidad se reflejarán en los valores de las viviendas.

El desarrollo económico , la estandarización de productos de alta gama y el crecimiento de las clases medias urbanas hace cada vez es más difícil para los segmentos de alto poder adquisitivo encontrar bienes de lujo que le garanticen exclusividad, la democratización del lujo y la globalización hace que París y Nueva York dejen de ser las mecas exclusivas del lujo. Los bienes de lujo tienden a democratizarse con el acceso de las clases medias.

Por ello no es casual que los desarrolladores de mayor alcance internacional hayan encontrado en las costas urbanas productos de alta selectividad destinados a demandas de elite en busca de exclusividad. Cuando Dujovne - Hirsch ponderan las torres El Faro en Puerto Madero señalan sus condiciones de exclusividad y segregación “el edificio busca la situación de exclusividad “quasi elitario” entre la persona y su entorno y a la vez fomentar la socialización de los habitantes en espacios de uso común (piletas, puentes de conectividad entre las torres)”.

El nivel de sofisticación al que se puede llegar a partir de los desarrollos urbanos costeros ha permitido a investigadores de Singapur, por ejemplo, determinar por un modelo GIS en tres dimensiones cual sería la mejor disposición de los departamentos para maximizar la vista abierta sobre el río, considerando no solo la amplitud de la vista horizontal y vertical sino la altura media -del habitante de ese país (un metro setenta). El ejercicio no hace otra cosa que revalidar el concepto de Le Corbusier respecto a la limitación de la altura del hombre y la posibilidad que ofrece para aquellos “que ven las cosas desde lo alto, 100, 150, 200 metros” en esos “cubos de construcción que van a llenarse de hombres

en condiciones óptimas de salud y alegría"... "Los rascacielos todos de cristal, brillando en la atmósfera pero el hombre a un metro setenta del suelo".

El aviso publicitario paradigmático de esta situación en la que el hombre busca un lugar para residir y lo elige frente al agua es el de Banco Hipotecario "Casa Móvil" "Las 44 cuadras de Jorge Kern". El actor sube a su departamento y conduce al edificio como si fuera un automóvil por la calle hasta ubicarse en la costa observando el agua y las aves frente a su vivienda.

En efecto, **los edificios son como palcos hacia un escenario con un bien natural no reproducible: la costa urbana**; que genera condiciones de exclusividad, segregación y valorización que el agua potencia en el suelo de las costas de las ciudades.

Pero esa propiedad diferenciante en Buenos Aires, Baltimore en EE.UU o Puerto Adelaida en Australia no es equiparable a París y Berlín con sus ríos interiores que las atraviesan, el Sena y el Spree. La disposición de una vista abierta sobre el río genera condiciones de diferenciación urbana superadoras a la que pueden proveer los ríos interiores. No es extraño entonces que uno de los proyectos pendientes de París sea su extensión hacia el mar.

La liberalización de las costas ocurre por la transformación de los puertos de su uso industrial como sitio de producción a un lugar de consumo y ello conduce a una reconstitución de la identidad cultural del lugar configurando nuevas funciones económicas y relaciones sociales. Es esa una característica intrínseca de los nuevos "waterfront" urbanos donde se produce un cambio estructural con mutaciones en las actividades económicas de un modo de producción industrial fordista a otro post industrial basado en el consumo.

El proceso de modernización de la economía marítima traducida en la containerización de la carga y la relocalización de las actividades portuarias ha posibilitado liberar suelo urbano costero y acceder a condiciones de visualidad a espacios abiertos exclusivos para propiedades, particularmente de uso residencial, ubicadas en las cercanías al agua.

No solo fluyen nuevos capitales a estos emprendimientos sino también un nuevo perfil de población con diferentes relaciones sociales. Los lugares residenciales selectos en las costas urbanas permiten configurar un estilo de vida distintivo donde pueden convivir trabajo-residencia-placer. Este proceso basado en el consumo se basa en la reinención de la vivienda a través de desarrollos urbanos que permiten la convivencia de estos tres factores en un mismo lugar.

El creciente rol del consumo contribuye a la modificación de la vida urbana. El énfasis está en el valor de cambio en cuanto a la calidad del producto. Tiene un fuerte valor simbólico la diferenciación que me provee la exclusividad de la vista abierta sobre el río, mayor incluso, por el status.

El “waterfront” urbano crea enclaves de alto valor para una población homogénea de altos ingresos. Susan Oakley sostiene que la vivienda es consumida como expresión de una identidad cosmopolita y una mercancía distintiva. Este consumo de departamentos suntuosos en las costas urbanas tiene su máxima expresión económica en altísimos valores de las propiedades comercializadas en el área y la aparición de actores (desarrolladores, brokers) de escala internacional que proveen desarrollos de alta gama.

Los hombres que trabajan a plena luz trabajan mejor sostiene Le Corbusier argumentando a favor de los edificios en altura. La enorme ventana detrás del escritorio del director de The Banner en la película “The Fountainhead” (1949) es además de luz para trabajar una inmensa demostración de dominio escénico que acompaña perfectamente las ansias de poder de Gail Wynand, director del diario. Este tipo de vínculo entre la visualidad y el entorno de las principales oficinas de corporaciones internacionales es también un atributo importante para las oficinas.

“De esta manera el trabajo de las oficinas ya no se hace en un crepúsculo eterno de calles tristes, sino como un pleno cielo, en plena atmósfera. Así desde unos de los acantilados del Sena los cuatrocientos mil empleados de la ciudad de los negocios pueden dejar vagar su mirada por un paisaje de plena naturaleza” Le Corbusier.

Lo curioso de este proceso es que pivotea a partir de una fuerte presencia del estado como proveedor y organizador de las infraestructuras de soporte, cual si fuera un proyecto de vivienda social, en complementación con el sector privado exacerbando las diferencias socio-espaciales.

En efecto, las estructuras burocráticas y jerárquicas del estado son reemplazadas por empresas paraestatales que pueden o no tener participación privada en su constitución pero que trabajan como facilitadores de la conformación de las nuevas localizaciones urbanas.

El escenario: El Río de la Plata

El río de la Plata fue siempre caracterizado por sus extraordinarias dimensiones pero su belleza estética deja mucho que desear porque es un río extenso pero el paisaje es más atractivo en la costa oriental que en la occidental donde parece que el río y la tierra pampeana funcionan como una continuidad. De la misma manera que el Mar Jónico parece una continuidad del desierto africano por su atonía frente a las costas calabresas del sur de Italia, el Río de la Plata se visualiza como la continuidad de la planicie la pampa húmeda argentina.

Ulrico Schmidt que arribó con Pedro de Mendoza describió las costas del Río de la Plata como las más insípidas solo superadas por un río tan monótono como el Río de la Plata. Esta característica reiterada respecto a la falta de energía y de la sola virtud de la amplitud hace más difícil explicar que se convierta en un atractivo ambiental, más aún sin “las olas

que agitan espumas, las islas horadando el agua; los picos que caen en el agua y altas colinas y grandes montañas” que menciona Le Corbusier cuando se refiere a los atractivos de los espejos de agua.

El arquitecto francés define al Río de la Plata (“la gigantesca puerta por donde entran las cosas del mundo entero”) como ilimitado en los cuatro horizontes. La sensación en todos lados es lisa y resalta tres cosas al visitar Buenos Aires: el mar y el inmenso puerto, los bosques de Palermo y el cielo argentino; que contrasta con la falta de arbolado urbano y visualización del cielo abierto en la ciudad.

“El mar liso y llano sin límite ni a derecha ni a izquierda, encima vuestro cielo argentino tan lleno de estrellas. Esto es todo Buenos Aires no tiene nada de pintoresco ni de variedad. Simple encuentro de la pampa y el océano, en una línea iluminada por la noche de extremo a extremo” Le Corbusier.

Después de unos días de vivir en Buenos Aires Le Corbusier tomó nota “¿pero aquí había un mar cuando yo llegué. No veo el cielo”.? “Como se alegra uno cuando llega a la costanera, como se respira, como se sacude uno del agarrotamiento pavoroso de vuestra ciudad inhumana”.

La propuesta de Le Corbusier para Buenos Aires era una poderosa configuración urbana frente al río, haciendo del río un espejo de la pampa, haciendo que la ciudad cabecera (económica, social y política) de la pampa húmeda se vincule a su río.

Cuando el arquitecto Vilar invita a Le Corbusier a una de las primeras torres sobre la Avenida Alvear el arquitecto francés señala “¡desde el corazón de la ciudad se puede ver el río!, “como una barra de color rosa del oleaje, bajo el azul del cielo”. “Es un espectáculo grandioso. Además a 25 metros de altura en Buenos Aires el aire es seco”.

Para el porteño la relación con el río fue siempre dificultosa. Fue condicionada por la contaminación, la actividad portuaria y luego la privatización predios en la costa que complicaron el acceso tanto activo como pasivo al Río de la Plata

En la década del '80 luego de la dictadura militar el espacio público fue incluido nítidamente en la nueva agenda democrática pero el vínculo con el río siguió siendo escaso. En 1996 solo el 15% de la costa de Buenos Aires tenía acceso público. Incluyendo la reserva ecológica de 400 hectáreas a lo largo de la costanera.

Esto no ha obstaculizado la generación de propuestas fantasiosas como la aeroisla. Este río tan ancho que separa a Buenos Aires de Uruguay ha dado pie a uno de los proyectos más faraónicos: el Puente Buenos Aires- Colonia (Uruguay) cuya extensión de 42 kilómetros entre la cabecera uruguaya y la argentina (Punta Lara) y un peaje estimado en 60 dólares, ponía en consideración de los proyectistas la amigabilidad del proyecto, particularmente para la población que realizaría commuting considerando que ante un percance a mitad de camino la sensación de aislamiento por la no visualización de las

respectivas costas, empeoradas por condiciones climáticas adversas, podría hacer disuadir a los automovilistas de utilizar el puente.

El Teatro: Puerto Madero – Buenos Aires

Previo a ser una ciudad Buenos Aires nació como un puerto cuando Pedro de Mendoza le da su nombre en 1536. Durante muchos años Puerto Madero fue un espectáculo de tecnología donde se podía apreciar el progreso que devenía de las exportaciones de productos primarios. Los diques de madera de fin de siglo XIX tuvieron que ser reemplazados por piedras por las sucesivas sudestadas. El volumen de exportaciones de carne paso de 700 mil toneladas en 1882 a 19.2 millones en 1912. Las obras en Puerto Madero se iniciaron en 1887 y su inauguración formal fue en 1889. Las principales transformaciones se dieron en esa época y hasta fines de la década del '20 con obras en la costanera sur.

Luego Puerto Madero va quedando rezagado, las superficies terrestres no alcanzaban la carga, descarga y otras operaciones portuarias, por lo tanto no cumplía con sus objetivos. Entonces se decide la construcción de Puerto Nuevo, basado en la idea del ingeniero Huergo, inaugurándose en 1929.

La Ciudad de Buenos Aires vivió la transformación de su puerto que fue por muchos años el principal de la Argentina para la exportación de productos agropecuarios y la importación de bienes manufacturados. Luego fue perdiendo relevancia en relación a otros puertos como los de Rosario, Bahía Blanca y Quequén. La decisión de encontrar nuevos usos para Puerto Madero implicó trasladar el movimiento de contenedores para el cual era hegemónico a otros lugares de la Región Metropolitana de Buenos Aires como Zarate, Dock Sud y La Plata.

En la década del '80, precisamente en 1985 mediante un convenio entre la Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires y la Secretaría de Estado de Transporte, el equipo de Borthagaray (decano) produce un diagnóstico en el que resalta la ubicación privilegiada de Puerto Madero y la incorporación de "400 hectáreas ganadas al río pobladas de especies animales y vegetales del litoral que se desarrollaron sin intervención del hombre". Al mismo tiempo señala la carencia de espacios verdes en la ciudad de Buenos Aires y la falta de áreas de recreación tanto activas como pasivas proponiendo que Puerto Madero compense ese déficit. Finalmente expresa "Por su ubicación, extensión y valor histórico debe ser recuperada para ser usufructuada por la comunidad en pleno, eliminándose el uso exclusivo para un barrio o sector determinado".

En 1989 apenas accede el Presidente Menem al poder se crea la Corporación Antiguo Puerto Madero que con participación igualitaria del Estado Nacional y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires debía administrar el desarrollo urbano de 170 hectáreas liberadas por las actividades portuarias. El proceso de modernización de los puertos comenzó en 1992 con la desregulación de las actividades portuarias y marítimas. En ese mismo año se transfirieron la administración de los puertos a las provincias excepto para

la Ciudad de Buenos Aires cuya transferencia fue vetada por Menem. El estado nacional monitoreo el proceso de privatización del Puerto de Buenos Aires a través de la Corporación.

El anteproyecto urbano para Puerto Madero se lanza en 1992 y se aprueba definitivamente en 1994. Asume casi literalmente los postulados del desarrollo urbanístico del ensanche del área central de Buenos Aires presentado en el marco de la dictadura militar en 1981 bajo las nuevas tendencias que en esa época representaba La Escuelita. Define una angosta franja de edificación entre los diques y un parque que se conecta con la trama urbana a través de boulevares arbolados que se vinculan con las avenidas de acceso. Al borde del agua edificación más baja y con recuperación patrimonial de los edificios

La transformación de Puerto Madero es la más importante realizada en América Latina sobre un “waterfront” urbano donde se canaliza un nueva forma de vida en la en la que los ex - puertos se transforman en un hábitat urbano de primera magnitud. Sin embargo el impacto positivo en la ciudad por derrame alcanza solo a los alrededores de la Plaza Roma y el complejo Catalinas Norte.

Según los principales brokers inmobiliarios que comercializan unidades en el barrio, el mayor desafío que hoy enfrenta Puerto Madero ya no es su urbanización, sino su integración plena con el resto de Buenos Aires.

Hasta 2004, Puerto Madero fue un barrio más corporativo que residencial. Pero a partir de 2005, la tendencia comenzó a revertirse: por primera vez desde su fundación los metros cuadrados construidos destinados a la vivienda superaron a los de uso corporativo.

Símbolo de este proceso es el proyecto Santa María: en 1964 se le donaron 50 hectáreas al Club Boca Juniors para realizar una ciudad deportiva que nunca pudo ser concretada en su totalidad. La empresa IRSA compro el 90% del terreno en 1997 que acumulaba ya 70 hectáreas en u\$s 51.5 millones En 2005 le propuso al Gobierno de la Ciudad mantener el FOT 1 pero cambiar el uso de equipamiento (deportivo) a uso residencial predominante. El proyecto extremaba el aprovechamiento visual al Rio de la Plata al proponer un gradiente de alturas que van desde 45 pisos sobre la costanera a planta baja y primer piso en el borde del agua (reservado para empresarios y figuras representativas de la alta sociedad de escala nacional e internacional)

Los Palcos al Río: Arquitectura de Puerto Madero

Uno de los primeros que propuso maximizar los desarrollos edilicios frente al río fue Le Corbusier. Primero llamó la atención sobre dos hechos singularmente propicios. “El suelo de la pampa y de la ciudad no están al mismo nivel del río. Cae a pico por lo que ustedes llaman La Barranca”. “Así con nuestro hormigón armado vamos a llevar, a nivel, el suelo de la ciudad, por encima del rio hacia adelante, sobre unos pilotes que tomaran sus cimientos en la arcilla compacta del fondo del estuario, suelo excelente para levantar

rascacielos”. Partía del siguiente diagnóstico: “la vista del mar y del cielo es un espectáculo saludable y alegre y la ciudad ha de sustraerse a la neurastenia”.

Su propuesta consistía en cinco rascacielos de doscientos metros de altura, alineados frente al agua. Se imaginaba 30 mil empleados en cada edificio y dos alineamientos de edificios detrás. Una explanada al río con comercios y bares donde el porteño recuperaría su contacto con el río a cielo abierto.

El Plan de Le Corbusier-Ferrary-Hardoy-Kurchan proponía destinar Puerto Madero a usos recreativos, culturales y administrativos y el reforzamiento del eje costero como emblema de la ciudad que desemboca en una isla artificial con los cinco rascacielos mencionados. La idea era generar una “cité des affaires”

Le Corbusier proyectaba “La costa llana e imposable de la Argentina llevaría el signo del espíritu creador. Aquí estaría un puesto de mando. Aquí en verdad todo es preexistente para alzar un monumento al espíritu contemporáneo, una gran ciudad del mundo”.

El antecedente de intervención más importante en el área central de Buenos Aires fue el proyecto de Catalinas hace 50 años donde el uso predominante fue oficinas y el hotel Sheraton. Pretendió ser un símbolo de la cultura del desarrollo económico que prevalecía en la década del '60. Ahí se ubicaron IBM, la Unión Industrial Argentina y las principales corporaciones incluida Techint. El proyecto se alejaba del grid ortogonal tradicional y simulaba una configuración de torres como en Nueva York. No obstante con el paso de los años se constituyó en una barrera visual creada por la secuencia de torres y la generación de zonas carentes de vida propia en el centro.

A partir del armado de la Corporación Antiguo Puerto Madero sin presupuesto público debiendo obtener recursos de la venta de terrenos se colige que el criterio iba a ser seguir la demanda del mercado. Prima facie el objetivo de mercado era la oficina clase A destinada a corporaciones, miembros de la burguesía local y turistas internacionales.

Sin embargo el mix previsto fue cambiando en función de la presión de la demanda de los sectores mencionados. Está claro que el uso residencial ha predominado nítidamente contra la voluntad inicial de los gestores del proyecto. En efecto a más de 20 años del nacimiento de Puerto Madero, había 1.3 millones de m² edificados, de los 1.5 millones de m² previstos para residencia. La superficie de uso residencial duplica a la destinada a oficinas.

Es también oportuno remarcar que supuestamente el megaproyecto iba a rearticular al porteño con su puerto y su río haciendo honor a la concepción histórica del porteño pero esto ha sido más bien retórico. La comunicación visual desde la ciudad es compleja por la misma disposición de los docks limitando la perspectiva a las calles que cruzan.

En Puerto Madero no existe significativa diferencia (15%) entre los departamentos que dan al Río de la Plata y aquellos que están frente a diques. La vista a la ciudad iluminada y a los diques mantiene un rol atractivo para aquellos que trabajan y vuelven tarde en la

noche. La disposición y arquitectura de los edificios construidos y en construcción resalta las condiciones de visualidad como uno de los atributos más importantes.

Dujovne Hirsh señalan las virtudes de las Torres El Faro indicando que los condominios son como una terraza cubierta y en el último piso el habitante de las torres puede gozar de una vista de 40 kilómetros al escenario del Río de La Plata. La primera torre construida en 2001 tuvo un fuerte impacto por su altura y viniendo del río es el primer edificio que se observa por sus 170 metros de altura. En este sentido no es casual que los autores promocionen el desarrollo indicando que constituye un "límite entre la ciudad y el oasis natural del Río de la Plata donde combinan tecnología y respeto a la naturaleza que muestra una presencia imponente pero amigable". Nos están diciendo que nada habrá entre el río y las Torres "El Faro"

Aquí vale la pena recordar las palabras de Le Corbusier "Proceder sobre nuestros espíritus por la habilidad de unas soluciones, sobre nuestros sentidos por las formas propuestas a nuestros ojos y por las distancias impuestas a nuestra marcha. Impresionar por el juego de unas percepciones a las cuales somos sensibles y a las cuales no podemos sustraernos. Espacios distancias y formas. Espacios interiores y formas exteriores- cantidades, pesos, distancias, atmósfera, es con todo esto con lo que actuamos los arquitectos".

La misma característica de las torres EL FARO pone énfasis en la amplitud y sofisticación de los ambientes. "il vecchio porte diventa privilegiata zona residenziale". Dujovne resalta el puente en el último piso que permite una visión total de la ciudad y de la inmensidad del Río de la Plata. Paralelamente exalta la familiaridad de las torres EL FARO con el agua, la reserva ecológica y el entorno de la ciudad

El desbalance a favor de la residencia se denota en el Madero Center con tres edificios de residencia de alta gama y solo uno de oficinas aprovechando el escenario de los diques con 120 mil metros cuadrados edificados alrededor de un jardín central para la socialización exclusiva en piletas, saunas, duchas, sala de reuniones para fiestas o cines. "Vi una ciudad moderna, que coronaba una colina. La más noble silueta en el paisaje, corona ininterrumpida de las celdas de los frailes; cada celda tiene vista sobre la llanura y tiene salida a un jardincillo en pendiente completamente cerrado. La parte trasera de cada celda se abre por una puerta y un portillo y da a una calle circular. Esta calle cubierta por un arco es el claustro donde funcionaban los servicios comunes. Esa ciudad moderna es del siglo XV"(Le Corbusier admirando el paisaje de la Toscana).

Sin embargo los departamentos de Puerto Madero contradicen los postulados de Le Corbusier respecto a las medidas aptas para la vida cuando indica que el buque en el que viajaba disponía de solo quince metros cuadrados y eso era suficiente por la cantidad de servicios comunes que aparecían en las nuevas formas tayloristas de producción. El postmodernismo de Puerto Madero revaloriza el espacio por persona, no solo común e individual sino visual.

A fines de la década pasada un departamento de dos ambientes en las Cañitas y Palermo Hollywood tenía, en promedio, 60 m² de superficie y costaba 140 mil dólares, mientras

que en Puerto Madero la superficie media de un departamento de dos ambientes alcanzaba los 90 m² (50% más grande) y el precio medio de los dos ambientes nuevos era de u\$s 340 mil (más del doble que en los barrios de clase media mencionados). **El espacio por ambiente y el precio por metro cuadrado expulsa a la clase media y homogeniza el sector social que puede apropiarse del bien ambiental de primer orden: el agua urbana en los puertos reconvertidos.**

Cuando le Corbusier diseña una casita frente al lago Lemán le asigna una superficie de 57 m² con solo cuatro metros de ancho dispone de una ventana de 11 metros para aprovechar la vista al lago con dos dormitorios. Estas dimensiones se asemejan a los dos ambientes promedio en las Cañitas y Palermo Hollywood

Otro ejemplo del discurso de la cercanía al río y la exclusión es el de uno de los emprendimientos recientes más importante de Puerto Madero: Las torres Renoir. Se ubica en la primera línea de construcción sobre el Río de la Plata. Los brokers remarcan que sus vistas no serán obstruidas por otros edificios en el futuro. Paralelamente reconocen que esto tiene el obstáculo de los vientos a 150 km/hora pero debido a las condiciones estructurales con que fueron diseñadas la primera torre de 41 pisos y la segunda de 50 con 178 metros de altura funcionaran como “veleros” adaptándose perfectamente a las condiciones impuestas por la cercanía al río.

Conclusiones

La costa urbana, cercana al área central, cuyo acceso es liberado por la modernización de la actividad marítima y el desmantelamiento de puertos es un atractivo ambiental que exagera las condiciones de valorización y exclusión del suelo urbano. El motor del



atractivo lo constituye la oportunidad de las capas de la población con mayor poder adquisitivo para encontrar un lugar propicio para segregarse y disfrutar de la cultura postmoderna donde conviven negocios-residencia-ocio.

La segregación se apalanca en la exacerbación de los valores del suelo que produce la costa urbana. Reflejo de ello es el hecho de que pueden convivir en una misma ciudad sectores marginales en el margen del Riachuelo con alta contaminación y segmentos de alto poder adquisitivo cerca del Río de la Plata en Puerto Madero.

El uso activo del agua que excluye de su uso permanente como lugar de residencia a las clases medias urbanas encuentra en Puerto Madero como en otros lugares del mundo (Baltimore, Puerto Adelaida) un espacio ideal para desarrollarse gracias al rol facilitador del estado nacional y local y un diseño arquitectónico que promueve el uso activo y la segregación mediante el diseño de edificios con todos los servicios al interior de los mismos y un derroche de espacio para poder recibir una cantidad de amenities de alta gama inaccesibles para los sectores medios urbanos.

Bibliografía

Anderson, Soren (2000) The effect of open space on single family residential home property values. Macalester College. Minnesota, EE.UU.

Bond, Michael, Seiler Vicky and Seiler Michael (2002) Residential Real States Prices: a room with a view en Journal of Real State Research. vol. 23 nros. 1 / 2 (pag. 129-138)

Dana Thomas (2007) Deluxe: How Luxury Lost Its Luster. The Penguin Press, Nueva York, EE.UU.

Dujovne-Hirsch (2010) La Parola Prima dell'Architettura – The Word before architecture. La ristrutturazione del panorama urbano. Di Baio Editores. Milán, Italia.

Le Corbusier (1999) Precisiones. Respecto a un estado actual de la arquitectura y el urbanismo Ciclo de conferencias en el año 1929, en Buenos Aires, Argentina

Oakley, Susan (2007) The role of Urban Governance in Re-constructing place, economic function and social relación in urban waterfront regeneration: The case of Port Adelaide, South Australia. Space and Polity, 11(3): 279-295. Sidney, Australia

Sigal Pablo (2010) "Una Obra de Helmut Ditsch batió el récord histórico para el arte argentino" en Clarín del 26/8/10, Buenos Aires, Argentina.

Silvestri, Graciela (2001) "The Theater of the Plata" capítulo 6 en "Case: Puerto Madero Waterfront" editado por Jorge Liernur. Harvard Graduate School of Design. Prestel. Cambridge, Inglaterra.