

LA LEGISLATURA APROBO UNA LEY PARA REZONIFICAR EL AREA

En el barrio de Coghlan, ya no se podrán construir más torres

- Desde ahora, la altura máxima permitida para levantar edificios será de 9 metros. Y de 12 para los que estén retirados de la línea municipal. La medida sienta un precedente y podría extenderse a otros barrios.

Nora Sánchez
nsanchez@clarin.com

 Ampliar Imagen

De pocas cuadras y con acento inglés



El Hospital Pirovano

Lo inauguraron el 13 de Julio de 1996 en Monroe 2503. Por la Ley de la Legislatura fue catalogado como "edificio protegido". Con una fachada en buen estado, recuerda a un edificio de gran trayectoria.

Casas bajas en calles de adoquines

Al principio sólo había quintas. Luego fue vivienda de familias inglesas y todavía se conservan casas con ese estilo. El barrio nació el 1° de febrero de 1891 con la estación ferroviaria. Ambos llevan el mismo nombre, en honor al ingeniero irlandés John Coghlan, que entre 1857 y 1887, vivió y trabajó en Buenos Aires en obras públicas. En la foto, el Complejo Tronador, un condominio de 217 viviendas en lo que fue una antigua fábrica de chocolates, que no agredió el entorno del barrio y rescata su escala.

El Caso Histórico

El Casco Histórico de Coghlan se mantiene casi fiel al original y por eso los vecinos pidieron preservarlo. Allí está la estación, en Estomba y Rivera. Justamente, la primera calle adoquinada fue Estomba, entre Pedro Ignacio Rivera y Roosevelt.

1,3

Kilómetros cuadrados es la superficie del barrio de Coghlan, que limita con Saavedra, Núñez, Belgrano y Villa Urquiza.

19.177

Es la cantidad de habitantes del barrio, de acuerdo a los datos del Censo 2001 del INDEC. Se trataba de 8.529 hombres y 10.338 mujeres.



A partir de ahora está prohibido por ley levantar edificios altos en Coghlan. La Legislatura porteña aprobó por unanimidad la **rezonificación** de una amplia zona para limitar la altura de las construcciones a entre dos y tres pisos de altura, cuando hasta hace poco se autorizaban torres de 20 pisos. Además, se declaró Área de Protección Histórica (APH) a la estación de Coghlan y su entorno. Los legisladores preparan más proyectos para limitar la construcción en altura en zonas de otros barrios, como Caballito, Colegiales, Núñez, Belgrano, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón.

Coghlan fue uno de los seis barrios en los que, en febrero, Jorge Telerman frenó los permisos de obra por **decreto**. Pero más adelante los volvió a autorizar, siempre y cuando se presentara un certificado de AySA asegurando que los edificios no afectarían a los servicios de agua y cloacas.

Ahora la ley zonifica al área entre Superí, Holmberg, Congreso y Monroe como un área residencial de **baja densidad**, "con viviendas individuales y colectivas que mantengan valores particulares de estética urbana y valoración histórica". Las construcciones no podrán superar los 9 metros o, si están retiradas dos metros de la línea

municipal, los 12.

El resto del barrio ya tiene una zonificación que impide las grandes alturas. Entre medianeras, se permiten entre 10,50 y 13,50 metros, si la construcción está retirada de la línea del frente. Y en los terrenos amplios, los edificios pueden tener hasta 21 metros.

La ley también rezonificó como APH a la estación y sus alrededores. De esta manera, ya sea para demoler, construir o modificar una casa será obligatorio pedir **autorización** a la Comuna.

El proyecto, de la kirchnerista Beatriz Baltroc, fue impulsado por los vecinos y aprobado en primera lectura en diciembre y en abril, y sometido a una audiencia pública. "Coghlan era una de las zonas con mayor cantidad de obras y así empezaron a destruir casas históricas -contó-. Se le hizo caso a las sugerencias de los vecinos en la audiencia".

"Esto es un logro enorme. Lo triste es que ya se le hizo mucho daño a la zona por no haber actuado antes", lamentó Mónica Ruggiero, de la Asociación de Amigos de la Estación Coghlan.

El macrista Alvaro González, presidente de la Comisión de Planeamiento Urbano, advirtió: "La falta de voluntad política para tratar el Plan Urbano Ambiental nos obliga a fijar las alturas máximas de construcción para cada barrio. Ya fueron aprobados en primera lectura dos proyectos, uno para el Nuevo Colegiales y otro para Núñez y el Bajo Belgrano". Mientras, hay proyectos para rezonificar Caballito norte, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón.

Fernando Esquerro, presidente de la Asociación de Empresarios de Vivienda y Desarrollos Inmobiliarios, se quejó: "Estas son leyes parciales. La Ciudad necesita un replanteo del Código de Planeamiento Urbano, para que no sigan haciendo parches que sólo generan inseguridad jurídica e incertidumbre".