



Resiliencia | Encuesta de perfil profesional  
Convenios Urbanísticos

# La Reserva Ecológica: del discurso de la corrección a la amenaza extractivista

**JOSÉ BASUALDO** Arquitecto y urbanista. Master en Planificación Territorial de la Universidad de Barcelona (ES). Asesor en Ordenamiento Territorial de la Fundación Bosques Nativos, docente del Lincoln Institute (EEUU) y de la Universidad Nacional de Río Negro.

**C**reemos necesario construir una reflexión sobre la función actual de la Reserva Ecológica, sus posibilidades como activador de la estructura de espacios verdes de CABA y los riesgos presentes y futuros a los que se encuentra sometida esta pieza ambiental.

Para lograr esto reseñaremos brevemente la historia y la función de la Reserva como parte de la estructura urbana, posteriormente analizaremos algunas cuestiones que amenazan este rol para poder, en última instancia, construir una reflexión sobre su presente y su futuro.

Esta pieza ambiental tiene una extensión de 350 ha y es el reducto más importante de biodiversidad de la ciudad, ya que alberga más de 2000 especies entre aves, mamíferos, anfibios, reptiles y vegetación autóctona. Este balcón privilegiado al Río de la Plata forma parte de un corredor ecológico de más de 100 km de extensión denominado Ecoruta del Río de la Plata.

Pero este edén de la biodiversidad tiene un origen espurio desde el punto de vista ambiental, ya que se erige sobre suelo artificial producido por el relleno de esa zona del río con material de las demoliciones realizadas en la década del setenta para la construcción de autopistas. Si bien el objetivo primigenio era urbanizar este suelo, esa iniciativa no prosperó por la baja resistencia del terreno y sus características de inundabilidad, y por ende el sector fue abandonado. Los posteriores años de abandono se convirtieron en la oportunidad para que ese suelo artificial fuera colonizado por la flora autóctona que se desarrolló espontáneamente en el terreno: un muestrario de distintos ecosistemas nativos del sistema chaco pampeano. Pastizales y bosques fueron receptores de fauna, y de esta forma el proceso de regeneración configuró un bioma con alta biodiversidad a escasa distancia del centro de la ciudad. En 1986, y por iniciativa de diversas ONG y fundaciones, el entonces Concejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires lo consideró parque natural y lo estableció como Zona de Reserva Ecológica.

La Reserva bien podría ser definida como una bomba de biodiversidad, en la medida que posee bañados, lagunas,

pastizales, matorrales y bosques. Sus cuatro lagunas y bañados la convierten en una pieza ambiental con características de humedal. Se han contabilizado no menos de 250 especies de aves, anfibios, reptiles y mamíferos, así como medio centenar de mariposas. El sistema de humedales cubre cerca de un tercio de la superficie de la Reserva, que está sujeta a variaciones en el nivel de agua, y muestran claramente la función de regulación hídrica que presta este espacio.

Este humedal, que tiene la categoría de sitio Ramsar y por ende debe ser protegido, es parte de un sistema ambiental más amplio, que brinda servicios ecosistémicos a toda la ciudad, y que incluye a los parques de Puerto Madero, pero por sobre todo al humedal existente en las 71 ha de la ex-Ciudad Deportiva de la Boca. Este humedal está siendo amenazado por la intención de construir un barrio con viviendas de lujo con una intensidad de uso que compromete seriamente su supervivencia e integridad y, en consecuencia, de la Reserva Ecológica. Algunas cifras que muestran la magnitud de este emprendimiento: 900.000 m<sup>2</sup> previstos de construcción, torres de 45 pisos con una altura de 145 m, y una ingente cantidad de obras de infraestructura a cargo de la ciudad para posibilitar la ejecución de este negocio inmobiliario. A cambio, los desarrolladores acuerdan entregar poco más de la mitad de esas 71 ha en forma de parque público.

Actualmente se ha firmado un convenio urbanístico entre la desarrolladora IRSA y el Gobierno de la Ciudad, que tiene la primera lectura.\* Desde el 15 de octubre de este año se está desarrollando una audiencia pública no vinculante sobre este convenio, en donde la ciudadanía tiene la oportunidad de opinar sobre el proyecto. La audiencia ha convocado la atención de casi 2.600 ponentes y muestra, por lo menos en las dos primeras jornadas, un abrumador rechazo al proyecto por parte de la academia, las organizaciones de base y los partidos políticos.

La Fundación Bosques Nativos ha acompañado el rechazo al proyecto, y ha fundamentado su posición en razones de orden ambiental, de naturaleza urbanística y de oportunidad.

\* El presente artículo fue escrito con anterioridad a la resolución del convenio.

## Lo ambiental

Es indudable que el proyecto Costa Urbana generará un impacto ambiental de proporciones en un sinnúmero de aspectos, al punto tal que comprometen la supervivencia de la Reserva Ecológica.

Un listado preliminar de impactos negativos podría empezar con el hecho de que el proyecto afectaría el ciclo de vida de aves que anidan en el predio de la Reserva, las obras de excavación y cimentación modificarían el régimen del acuífero, se alteraría la vida de insectos y aves por el incremento lumínico, las torres construirían una pared para aves y para el viento ribereño, desaparecería la biodiversidad en las 71 ha y comprometería la de la Reserva. Además, el impacto visual sería innegable, las obras de infraestructura afectarían la calidad de vida del área, y así. En síntesis, este convenio está habilitando la degradación del capital ambiental que hoy tiene la ciudad.

## Lo urbanístico

Si bien en el Modelo Territorial 2010-2060 del Gobierno de CABA, el predio en cuestión está calificado sucintamente como de «urbanización sustentable», cuesta encontrar argumentos que puedan equiparar esta calificación con el proyecto contenido en el Convenio Urbanístico Costa Urbana. En este sentido, es necesario puntualizar algunas razones que discuten esta situación. En primer lugar la aprobación del convenio parece centrarse solo en el terreno en cuestión y no contempla la pertenencia del mismo al resto de la estructura urbana. Al mismo tiempo se utiliza la figura del convenio urbanístico, un instrumento que opera como una norma que complementa la regulación existente, pero que en este caso la refuta más que complementarla, ya que, como dijimos, dicha regulación considera a la zona como de urbanización sustentable. Para aclarar un poco más, debemos subrayar que un suelo sin edificabilidad tiene un valor nulo, por ende es la

sociedad a través de lo Gobierno quien le otorga valor a ese suelo asignándole normativa, por eso, en este caso estamos asistiendo a un acto de entrega del capital social a privados, en la medida que son todos los ciudadanos los que asumirán el costo del acondicionamiento de la infraestructura del área para posibilitar este negocio.

Es posible pensar alternativas para el desarrollo de esta área: podría haber un plan de negociación de una edificabilidad razonable y acorde con una pieza de estas características, se podría sumar la intervención de equipamientos comunitarios de bajo impacto antrópico en el área y la compensación, si fuera necesario, de un excedente de edificabilidad en forma de transferencia de derechos de construcción, habida cuenta que IRSA es propietaria de más de 1.200 propiedades en CABA.

Es por esto que consideramos el proyecto como parcial y reduccionista en su concepción, miope en su diseño y viciado de discrecionalidad en su instrumentación.

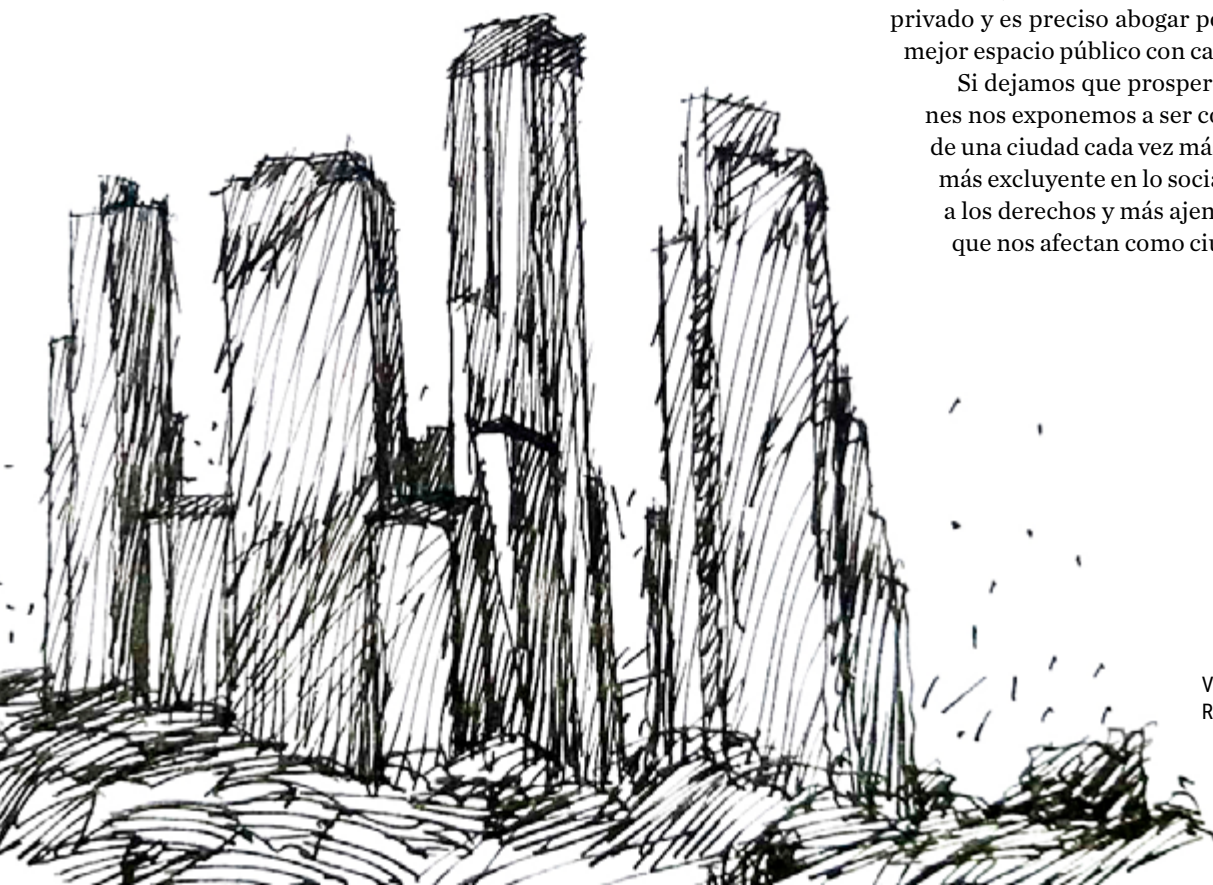
## La oportunidad

La pregunta que debemos hacernos es ¿cuál es el mejor uso que puede hacerse de un terreno con estas características? La ciudad no precisa de más viviendas de lujo: de hecho se calcula que seis de cada diez departamentos de Puerto Madero están desocupados.

Dos grandes desafíos increpan a la política urbana de la ciudad: el primero de ellos es el cambio climático; y por eso sostenemos la necesidad de pensar a las 71 ha como parte de una pieza ambiental más amplia que incluya la Reserva Ecológica y los parques de Puerto Madero, con el fin de configurar un área con calidad suficiente como para brindar servicios ecosistémicos y mejorar la resiliencia de todo el sistema urbano.

El segundo desafío es que, al vivir en una ciudad cada vez más desigual, tal vez sea el espacio público uno de los instrumentos más formidables a la hora de posibilitar la mezcla social y la construcción de ciudadanía. Por ende, no podemos darnos el lujo de ceder un solo metro cuadrado a favor de lo privado y es preciso abogar por la construcción de más y mejor espacio público con calidad ambiental.

Si dejamos que prosperen este tipo de intervenciones nos exponemos a ser cómplices en la construcción de una ciudad cada vez más vulnerable en lo climático, más excluyente en lo social, más lejana en lo que hace a los derechos y más ajena a la hora de las decisiones que nos afectan como ciudadanos. ■



Vista de Puerto Madero desde la Reserva Ecológica. Dibujo del autor.