

Lic. Juan Ignacio Oldani

Uso del suelo y paisaje en la Ribera Norte

Soy geógrafo de profesión y la temática que voy a abordar es: Uso del suelo y paisaje en la Ribera Norte, focalizando no solo en una descripción general de estos usos del suelo, sino en cuáles fueron las principales transformaciones en los últimos años, en un recorte temporal de 15 años.

(d.2) Vamos a abordar esta temática con el siguiente recorte territorial: una franja ribereña que va desde Vicente López hasta Tigre, son cerca de 38km de longitud de borde excluyendo a la zona del Delta de San Fernando y Tigre, no porque aquí no haya habido transformaciones (existen y son de gran impacto), sino porque al focalizarnos en la zona continental podemos ver cómo el proceso urbano siguió modificando el frente ribereño del área norte.

Vale pena preguntarse ¿cómo es esa configuración de usos del suelo actual?, y ¿existe alguna especie de patrón que vincula a todos los partidos que están bajo estudio o si hay diferencias realmente importantes? Vamos a ver que se dan las dos cosas. Hay partidos que tienen configuraciones de uso del suelo similares y partidos que tienen configuraciones de uso del suelo específicas, como el caso de Vicente López.

No voy a describir cada uno de los usos del suelo, porque excedería el tiempo disponible, pero sí trataré de identificar cuál es la matriz principal que caracteriza a cada partido.

(d.3) En el caso de Vicente López podemos reconocer dos usos del suelo principales. En color naranja está el uso mixto, áreas que combinan usos residenciales con usos comerciales y de servicios y que tiene una morfología principalmente de torres de lujo y de comercios modernos asociados.

Por otra parte, en color verde se encuentran áreas de esparcimiento y recreación, tanto clubes privados como paseos públicos. No está discriminado en este caso el dominio del suelo en esta categoría.

En menor medida aparecen otros usos del suelo: el portuario, como el Puerto de Olivos en azul, y actividades náuticas en color celeste.

En color gris oscuro, aparecen áreas sin uso específico, áreas de relleno costero que actualmente son tierra vacante. Hay proyectos a futuro, pero por el momento no hay un uso concreto.

(d.4) En el caso de San Isidro vemos que cambia esa matriz. Ya no tenemos esa matriz de usos mixtos, sino que tenemos una matriz de uso residencial de baja densidad y sobre el borde costero encontramos una fuerte presencia del uso destinado a actividades náuticas: clubes náuticos y guarderías.

Empiezan a cobrar importancia también los parches que se ven en color marrón: áreas residenciales, pero bajo la modalidad de urbanización cerrada. En la zona norte de San Isidro ya comienza a percibirse este fenómeno de ocupación costera.

En menor medida aparecen fragmentos de espacios recreativos en el sector sur y de usos mixtos.

(d.5) San Fernando presenta una configuración similar a la de San Isidro, es decir, una matriz residencial hacia el interior y sobre el borde costero una fuerte presencia de usos náuticos y de urbanizaciones cerradas, mientras que las áreas de esparcimiento quedan reducidas a pequeños fragmentos desarticulados entre sí. No hay una continuidad lineal del uso recreativo, como sí, se veía en Vicente López.

La particularidad de este partido es que, en su extremo norte, identificado en color violeta, aparecen zonas con una impronta industrial de baja densidad, destinadas principalmente a la industria náutica.

(d.6) El último caso es el de Tigre. Acá ampliamos la escala de intervención. Se podrían diferenciar 2 grandes sectores. El sector sur donde hay una matriz residencial en color amarillo, bastante fragmentada por una heterogeneidad de otros usos: usos mixtos, áreas de esparcimiento y recreación, usos náuticos. Este sector tiene una similitud con lo que se venía viendo en San Isidro y San Fernando.

A partir de la altura del canal aliviador hacia la zona norte nos encontramos con una matriz totalmente diferente, compuesta principalmente por urbanizaciones cerradas y por intersticios rurales que son los que se ven en verde oscuro.

¿Qué conclusiones podemos ver a partir de los usos del suelo? Cada partido llevó adelante un plan de desarrollo sin ningún tipo de articulación con el partido vecino. Vimos que en San Isidro y San Fernando se dieron ciertos procesos similares, pero no una mirada integral de la costa.

(d.7) La idea del siguiente cuadro es resumir cuáles fueron los principales cambios de uso del suelo. En la 1ra columna hay una serie de usos del suelo detectados para el año 2000 y cómo ese uso cambió, ya sea en un solo uso del suelo o en varios, hacia el año 2015.

Si analizamos la columna de cada uno de los partidos podemos ver que los partidos que tienen una configuración de uso del suelo bastante específica o diferente a la del resto, son los que sufrieron los mayores procesos de transformación, es decir Vicente López y Tigre.

En Vicente López la mayoría de los procesos de transformación fueron de áreas residenciales de baja densidad a áreas de usos mixtos, y también algunos casos particulares de tierra de relleno costero que fueron a esparcimiento y a usos mixtos.

En el caso de Tigre, el principal cambio que se identificó fue la conversión de tierra rural sobre área de bañado en urbanización cerrada. Hubo otros cambios más puntuales: de áreas industriales a urbanizaciones cerradas y también ciertos sectores del ejido urbano tradicional o histórico de la localidad de Tigre, que era de uso residencial de baja densidad y se transformó en usos mixtos, a través de torres de lujo. Es decir, empiezan a aparecer los mismos fenómenos que se vienen viendo hace 15 años en Vicente López.

En el caso de San Isidro y San Fernando no hubo grandes procesos de transformación de usos del suelo en éstos últimos 15 años, salvo alguna intervención específica como el caso del Bosque Alegre, donde hay un conflicto de usos, pero también de dominio público/privado.

Sí se dieron procesos de consolidación de usos que ya existían, por ejemplo, urbanizaciones cerradas incipientes, que hoy se densificaron y consolidaron. Esto mismo sucedió con los asentamientos informales.

(d.8) ¿Cómo se materializa esta transformación en el paisaje, entendido a éste como la manifestación morfológica de una serie de procesos sociales, culturales, naturales, etc.? En las imágenes aquí mostradas podemos observar el mega emprendimiento *Al río*, que se volvió un referente del gran proceso de transformación que se está viviendo en la zona ribereña de Vicente López.

(d.9) Ese caso es referente de un proceso más general, es decir hay un proceso urbano de revalorización de la costa hacia un tipo de paisaje específico, este paisaje compuesto de torres de lujo, residenciales y de oficinas, y de comercios asociados a este tipo de torres. En las dos imágenes siguientes se puede ver la clara densificación de la trama urbana entre el 2000 y el 2015. Es un proceso de cambio de paisaje que no es solamente inmobiliario, no son solamente

torres, también involucra el desarrollo de infraestructura vial, como el *Vial Costero* y el distribuidor de Av. Libertador. También intervenciones en el borde ribereño a través de rellenos costeros, para poder llevar a cabo el corrimiento de la línea ribera y permitir el avance de esos usos mixtos sobre la costa. En estas intervenciones se vio afectado el *Paseo de la Costa*, el cual fue perdiendo hectáreas frente al avance de otros usos, pero ganó en equipamiento. Es decir, se dio como un doble proceso: consolidación de paseos públicos, y a su vez, el avance de nuevos usos privados.

(d.11) San Isidro, al igual que San Fernando, no sufrió grandes transformaciones de usos del suelo, pero sí intervenciones puntuales como el caso del conflicto *Bosque Alegre*, donde hay una expansión de tierras privadas sobre tierras públicas dadas en concesión. *Bosque Alegre* es un relicto seminatural, un neoeosistema donde se desarrollaron algunas especies nativas y donde se ve la presión y la pérdida de ese tipo de uso frente al avance privado, recreativo (se trata de la expansión del predio del club CASI) pero privado.

(d.12) En el caso de San Fernando no hay grandes transformaciones a nivel de paisaje en los últimos años. Esto quiere decir que el paisaje ya se transformó a lo largo del siglo XX. San Fernando y San Isidro sufrieron grandes transformaciones y hoy se dan procesos de consolidación de la fragmentación de usos imperantes, y en consecuencia, fragmentación del paisaje.

(d.13) En Tigre el gran cambio son las urbanizaciones cerradas, no solo en la pérdida de tierra rural, sino en el nuevo paisaje que estas urbanizaciones proponen. Las imágenes siguientes demuestran que estamos pasando de un paisaje constituido por tierras rurales y relictos seminaturales, a un paisaje generado por el dragado y la apertura de canales, a fin de maximizar los lotes de cada una de estas urbanizaciones cerradas. Una artificialización que poco tiene que ver con el paisaje histórico, tradicional de la ribera de esa zona.

(d.14) Estos son otros proyectos más cercanos al límite con Escobar, como el Complejo Villa Nueva, que involucra varios barrios cerrados. La particularidad de las urbanizaciones cerradas en esta zona es la tipología de barrios náuticos, la apertura de canales, la remoción de suelos, a fin de garantizar el acceso al curso principal que es el Río Luján.

(d.15) Hay otros proyectos que son bastante particulares, como el emprendimiento *Venice – Ciudad Navegable* que se da en el sector sur de Tigre y que no se hace a expensas de tierra rural, sino que se hace sobre tierras de antiguo uso industrial. Allí funcionaban los Astilleros Argentinos Río de La Plata S.A. (ASTARSA).

Hasta aquí pudimos ver la configuración actual de usos del suelo, pudimos ver los principales cambios en el paisaje, y ahora podemos plantear dos grandes sugerencias o propuestas para la Gestión para la Ribera Norte,

Las dos propuestas apuntan justamente a una cuestión que está muy deteriorada, apuntan a mejorar la relación Ciudad – Río.

(d.16) La primera propuesta es en base a los usos del suelo, como ya se venía hablando en presentaciones anteriores, regular el uso del suelo. Regularlo significa reconocer a la ribera como espacio de conflicto de usos y actividades, donde hay distintos actores involucrados, distintos intereses, distintas demandas, con distinta capacidad de acción, distinto poder. Desde el momento en que desde la planificación y la gestión se empiece a concebir a la ribera como

un espacio de conflicto y a proponer instancias de participación para todos los actores, quizá la realidad empiece a cambiar un poco.

Esta primera propuesta, implica priorizar el uso de esparcimiento y recreación público, vinculándolo con las áreas portuarias tradicionales muy degradadas, como el Puerto de Olivos, el Puerto de San Isidro. No trabajar los paseos costeros por un lado y las áreas portuarias por otro. ¿Por qué no vincular esa integración en un continuo espacio público de recreación? También promover instancias de participación ciudadana, no solo de opinión sino también de decisión, que la comunidad local pueda decidir, más allá de votar a sus representantes. También restringir ciertos procesos que vienen comandando esta lógica de producción urbana sobre la costa, el avance de usos privados sobre el frente ribereño, la expansión inmobiliaria, tanto de urbanizaciones cerradas como de torres de lujo, y finalizar con esta metodología de cambio de uso del suelo por excepciones a la normativa, sin previa consulta ciudadana, por lo menos con una Audiencia Pública.

(d.17) La segunda sugerencia es la referida al paisaje, porque vimos que, entre una configuración de usos del suelo y procesos de cambio de esos usos, las transformaciones se materializan en el paisaje. Entonces tenemos que preguntarnos ¿qué paisaje queremos? y para ello es importante considerar el paisaje no como una foto a contemplar, superar esa visión estética y al mismo tiempo estática que puede tener el paisaje, sino concebirlo como una unidad de gestión y planificación integral. Es decir, que las autoridades de Vicente López no miren su paisaje y que las de San Isidro no miren sólo el suyo, sino que proponemos una visión integrada del paisaje de la ribera norte. Así vamos a poder rescatar varias cuestiones: Por un lado, el paisaje como identidad local, el paisaje que priorice elementos y funciones de ecosistemas nativos, el paisaje que permite mejorar la percepción de la ribera, el paisaje como un producto de la sociedad, como algo dinámico, el paisaje como algo que se construye.

Por otra parte, ayudaría a generar algunas limitaciones a procesos actuales como: modificaciones al contorno ribereño sin consulta a la ciudadanía, es decir, saber por qué se hacen los rellenos y para qué, qué usos se le van a dar en el futuro; limitar el avance hacia un paisaje global carente de identidad. ¿Qué diferencia podemos encontrar entre Puerto Madero y Vicente López? Hoy por hoy, presentan una misma identidad que es el paisaje global, de la ciudad global basado en torres de lujo.

Por último, evitar la pérdida del paisaje nativo, respetando los espacios de conservación y, en la medida de lo posible, ampliarlos.