



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de Abril de 2017.

PELIGROSO AVANCE SOBRE LA RESERVA ECOLÓGICA COSTANERA SUR

"SE DESTINARÁN 6 HA PARA CONSTRUIR VIVIENDAS SOCIALES
SIN PROTEGER EL SUELO FRENTE AL MERCADO ESPECULATIVO"

1. INTRODUCCIÓN

En el año 2016, el Jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Sr. Horacio Rodríguez Larreta, reconoció que el Barrio Rodrigo Bueno tiene derecho a su re-urbanización en el lugar en el que se encuentra asentado[1]. Un cambio de posición de 180° ya que, hasta el momento, había rechazado en forma absoluta su consolidación.

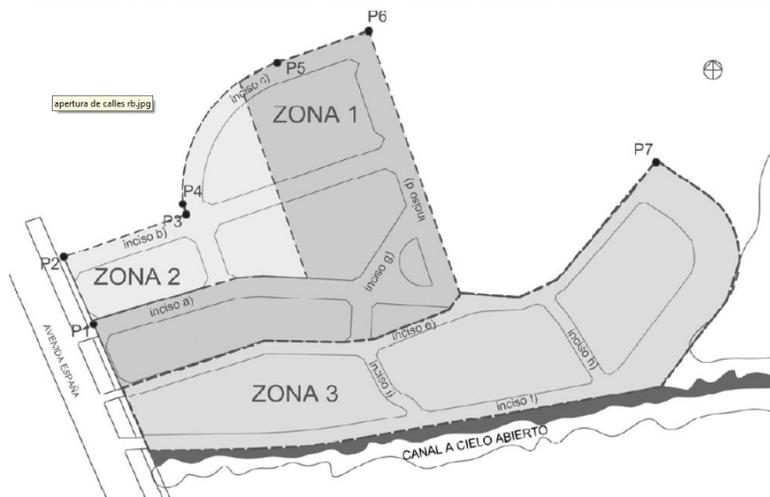
Iniciado el proceso de integración social y urbana del Barrio (re-urbanización) se empezó por discutir la ley especial de re-urbanización que establecería las garantías y el piso mínimo de los derechos de los habitantes del barrio, y los lineamientos principales de discusión y elaboración del proyecto integral de re-urbanización.

De esta forma, el 23 de marzo de 2017 la Legislatura de la ciudad aprobó en forma definitiva (segunda lectura) **la Ley N° 5.798.**

Del texto y los anexos de la ley surge que se **destinaron de 5,5 a 6 hectáreas de la Reserva Ecológica Costanera Sur (RECS) para la re-urbanización del barrio, principalmente la construcción de viviendas sociales.**

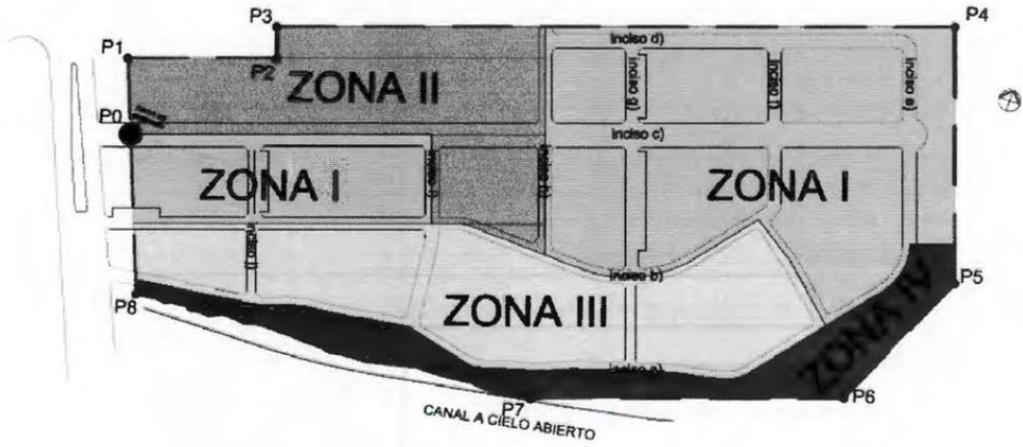
2. DISCUSIÓN DE LA LEY DE URBANIZACIÓN

El 15 de diciembre de 2016, la Legislatura de la Ciudad **aprobó en primera lectura el Expediente N° 1799-D-15 de re-urbanización del barrio**. Este primer texto ya autorizaba **destinar un sector de la Reserva Ecológica Costanera Sur** para la construcción de viviendas sociales y equipamiento urbano para el barrio. El sector tenía una **superficie aproximada de tres (3) hectáreas**.



Luego de la primera lectura y de la audiencia pública, en la sanción definitiva de la ley **la superficie de la RECS destinada a la re-urbanización del barrio aumentó a una superficie de 5,5/6 hectáreas**. Este cálculo surge de implantar el polígono que establece la ley (con su detalle perimetral[2]) en el mapa físico y satelital de la zona.

Anexo II – Plano 5.4.6. (N° a designar)



2. AVANCE PELIGROSO SOBRE LA RESERVA ECOLÓGICA COSTANERASUR

2.1. La RECS siempre fue un predio codiciado por el sector inmobiliario que no se ha resignado a perder dicho suelo a pesar que ha sido declarado Reserva Ecológica, es decir, posee la máxima protección frente a las políticas mercantilizadoras de la ciudad. Siempre existió la sospecha de que la gran cantidad de incendios que sufrió la RECS tenían por objeto destruirla para destinar dichos suelos al mercado inmobiliario. En el año 2013, luego de 27 años de existencia, ya había sufrido más de 400 incendios[3].

2.2. Este suelo de máxima protección ambiental también es sitio RAMSAR[4]. Con la justificación de la re-urbanización del Barrio Rodrigo Bueno a través de la Ley N° 5.798 se desafectaron casi 6 hectáreas para viviendas sociales y equipamiento urbano. No se contabiliza la superficie que actualmente ocupa el barrio porque es preexistente a la declaración de RECS de dichos terrenos.

Cabe destacar que en un principio se decidió desafectar sólo 3 hectáreas pero por la insuficiencia de suelo para construir más viviendas necesarias para las familias casi se duplicó la superficie a desafectar.

2.3. Resulta sorprendente que frente a la falta de suelo para construir viviendas sociales no se haya decidido avanzar en una política de expropiación frente a inmuebles ociosos en el Barrio de La Boca (que son muy numerosos) o de parte del terreno conocido como la Ex Ciudad Deportiva de la Boca. Este predio se encuentra al lado del barrio, pertenece a la empresa IRSA de Eduardo Elzstain y son 70 hectáreas que se encuentran hace más de 20 años inutilizadas. ¿Por qué se decidió avanzar urbanizando la RECS y no expropiar terrenos a IRSA? ¿Cuál es la prioridad del GCBA? ¿La protección ambiental y del espacio verde, o seguir garantizando negocios inmobiliarios a empresarios amigos?

2.4. Este avance de la urbanización de la RECS tampoco ha sido acompañado de protección alguna para evitar que estos suelos terminen siendo objeto de la especulación inmobiliaria. Este suelo que era por antonomasia el más protegido de la ciudad frente al mercado inmobiliario ingresa al mercado (se mercantiliza) para ser destinado a viviendas sociales. **Si el GCBA y el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) no establecen herramientas urbanísticas que desestimulen y mantengan al margen al mercado existe mucha probabilidad de que estas tierras terminen en mano de los desarrolladores inmobiliarios más especulativos.**

Resulta oportuno mencionar que estas tierras una vez ingresadas al mercado serán las más valiosas económicamente del país.

En la discusión del texto de la ley, delegados del barrio, organismos de control como la Defensa Pública, académicos y organizaciones sociales solicitaron al IVC incorporar herramientas para evitar la gentrificación de la población y para evitar el uso especulativo de estos predios. El rechazo a incorporar normativa en esta dirección fue rotundo.

Además, en este sector quitado a la RECS se construirán edificios bajos (de 10m a 17m de altura) lo cual facilitaría a los desarrolladores inmobiliarios poder hacerse de este suelo. La presión inmobiliaria suele ser tan intensa que no resultaría nada alejado de la realidad que los habitantes del barrio (futuros propietarios de estos suelos) decidan vender sus casas[5].

De esta forma, **suelo con la máxima protección ambiental ingresa al mercado para ser destinado a viviendas sociales y finalizaría en manos de los especuladores inmobiliarios de la ciudad. Este riesgo es tangible y merece toda la atención del gobierno para evitarlo.**

2.5. Hace un par de años era impensado pensar la desafectación de terrenos de la RECS. Esto que es una gran conquista de derechos por parte de los habitantes del Barrio Rodrigo Bueno, también constituye un avance del mercado sobre la reserva, algo igualmente histórico. Existían alternativas posibles para no romper la intangibilidad de la RECS.

CONTACTOS:

Observatorio del Derecho a la Ciudad (ODC)

Jonatan Baldiviezo (011) 15 3266-7008
observatorioderechoalaciudad@gmail.com
observatoriociudad.org

[1] Histórica conquista de los derechos a la vivienda y al hábitat adecuado de las familias del Barrio Rodrigo Bueno. Defensa de derechos que como Observatorio del Derecho a la Ciudad hemos apoyado.

[2] El punto PO desde éste hasta el punto P1 a 46.58 metros del PO siguiendo la LE;

Desde P1 hasta P2 por una línea recta de 87.77 metros de largo que forma un ángulo de 88° respecto de la LE;

Desde P2 hasta P3 por una línea recta de 18.78 metros de largo que forma un ángulo de 90° con la anterior;

Desde P3 hasta P4 por una línea recta de 398.57 metros de largo que forma un ángulo de 90° con la anterior;

Desde el P4 hasta el P5 por una línea recta de 152.16 metros de largo que forma un ángulo de 90° con la anterior;

Desde P5 hasta P6 por una línea recta de 93.94 metros de largo que forma un ángulo de 136° con la anterior;

Desde el P6 hasta P7 por una línea recta de 183.96 m de largo que forma un ángulo de 134° con la línea definida entre los puntos P5 y P6;

Desde el P7 hasta el P8 por una línea coincidente con la margen izquierda u orilla norte del canal de la Reserva existente.

[3] https://www.clarin.com/ciudades/Enorme-incendio-Reserva-Ecologica-intencional_0_r1teLjBowml.html

[4] <http://www.buenosaires.gob.ar/ambienteyspaciopublico/mantenimiento/espaciosverdes/reservaecologica/sitio-ramsar>

<http://vecinosdelhumedal.blogspot.com.ar/2013/06/argentina-humedales-sitios-ramsar.html>

[5] Luego del proceso de re-urbanización, los habitantes del barrio quedarán endeudados porque deberán pagar los créditos de sus casas, tendrán que pagar los impuestos y los servicios públicos, las expensas y seguramente aumentará el costo de vida.



"OBSERVATORIO DEL DERECHO A LA CIUDAD"

<http://observatoriociudad.org/>

Contacto: (011) 15 3266-7008

observatorioderechoalaciudad@gmail.com

[@obs_der_ciudad](https://www.facebook.com/ObservatorioDerechoalaCiudad)

www.facebook.com/ObservatorioDerechoalaCiudad