



El plan para transformar el baldío más grande de la ciudad en un parque ribereño y en un megaproyecto inmobiliario



Texto: Nicolás Cassese

29 de abril de 2023

En la primera imagen, un chajá otea el bañado desde la cima de una torre de luminaria rota y un pato negro se desplaza grácil sobre la alfombra verde que los repollitos de agua forman en el remanso de río. La confitería con techos derrumbados sirve de refugio para un grupo de gatos asilvestrados. De fondo, altas chimeneas y construcciones industriales despintadas completan el paisaje apocalíptico, de naturaleza que avanza sobre despojos humanos.

En la segunda imagen, familias en plan de descanso patrullan una rambla custodiada por

jacarandás repletos de flores violetas. El espejo de agua está contenido por discretas paredes de cemento alisado y el paseo se completa con barrancas de pasto prolijo, el límite que lo separa de la zona de comercios con aroma a café de especialidad.

Si en la primera imagen parece que una bomba química anuló la vida humana y Buenos Aires está recuperando de a poco su estado primitivo, en la segunda se respira el discreto encanto de la urbanidad sofisticada, la mezcla justa de cemento y verde.

Ambas postales son del mismo lugar: la exciudad deportiva de Boca, una lengua de 72 hectáreas que penetra en el Río de la Plata en el límite sur de la ciudad de Buenos Aires. La primera imagen, la de la naturaleza, es la real. Así está el predio ahora. La segunda, la de la urbe en el grado superior de la civilización, es un render, una proyección diseñada en una computadora de lo que, esperan, habrá ahí luego de unos 15 años y tras una inversión que rondará los 1800 millones de dólares.

La clave para llegar de un lugar a otro, para transformar los yuyos en ciudad, es lograr la convivencia más o menos armónica de torres de hasta 45 niveles, el motor económico del proyecto, con el gran parque verde que lo rodeará, el corazón espiritual del proyecto. Esto implica alinear los intereses comerciales de IRSA, la mega desarrolladora inmobiliaria, que tiene 14 shoppings en el país y es la dueña del predio, con los de los Palo y West 8, los estudios de arquitectura que ganaron el concurso para diseñar el parque. La difícil tarea de mediar en esta relación asimétrica recae en el gobierno de la Ciudad.

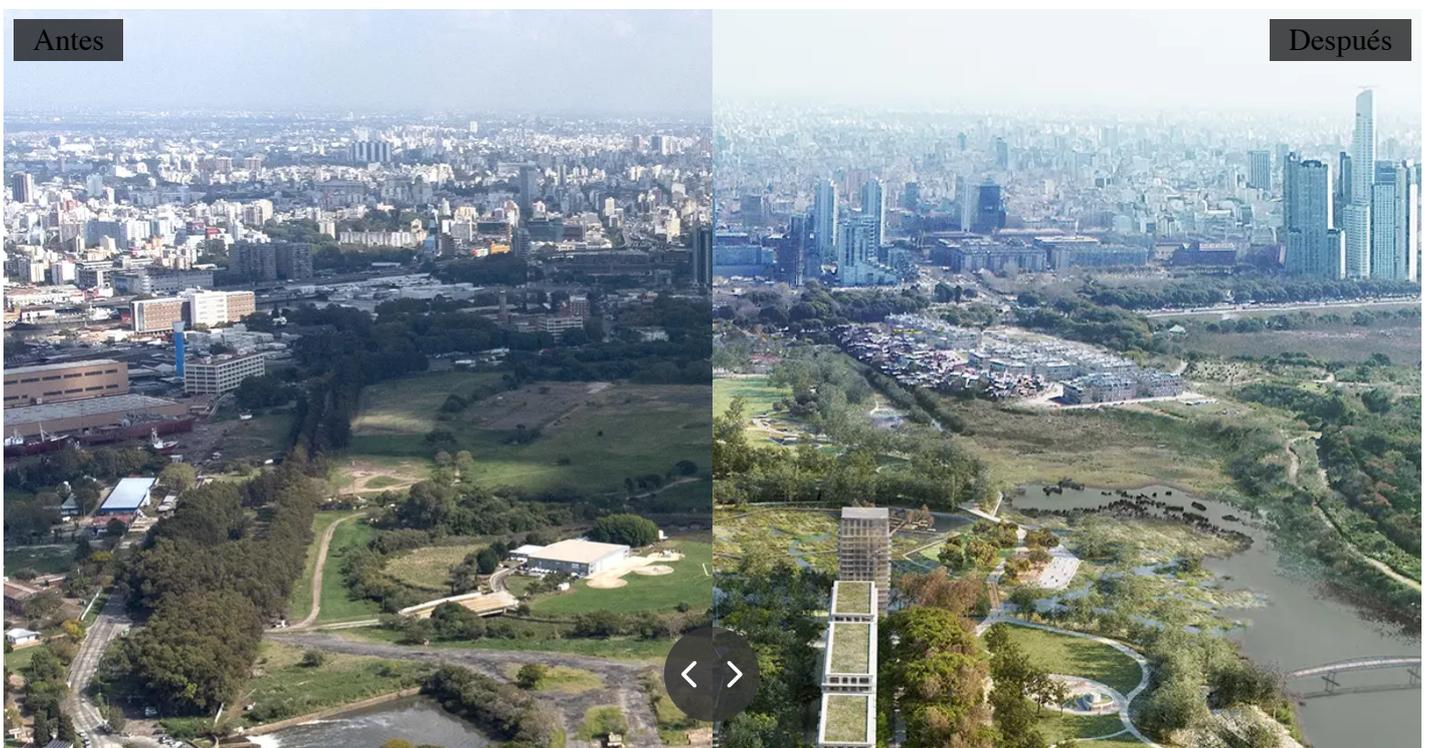




Foto: Gonzalo Colini / Render: Irsa

Los antecedentes no ayudan. El predio -una de las últimas oportunidades de la ciudad para recuperar costa de río- linda con la Reserva Ecológica y la pequeña villa Rodrigo Bueno, en proceso de urbanización, y carga con una larga historia de frustraciones. Era un bañado de tierras bajas e inundables hasta que el gobierno nacional se lo cedió a Boca en 1965. Luego de un trabajo de rellenado, se crearon seis islas y un centro de esparcimiento con confitería donde las novias se sacaban fotos. Los memoriosos recuerdan una pileta de piso transparente que permitía espiar a los nadadores. El furor duró poco, el predio se dejó de usar y se vendió a un privado. IRSA lo compró en 1997.

Así pasaron casi 30 años en que las 72 hectáreas quedaron vacías mientras la fauna y flora locales recuperaban su espacio original avanzando sobre los edificios abandonados. Mientras tanto, los diferentes proyectos para urbanizarlo se frustraban por desacuerdos políticos y económicos. El mayor terreno vacante de la ciudad languidecía en la desidia, sin más presencia humana que los guardias que lo protegían de posibles tomas y un helipuerto privado que alquila un sector para aprovechar su cercanía con el centro.

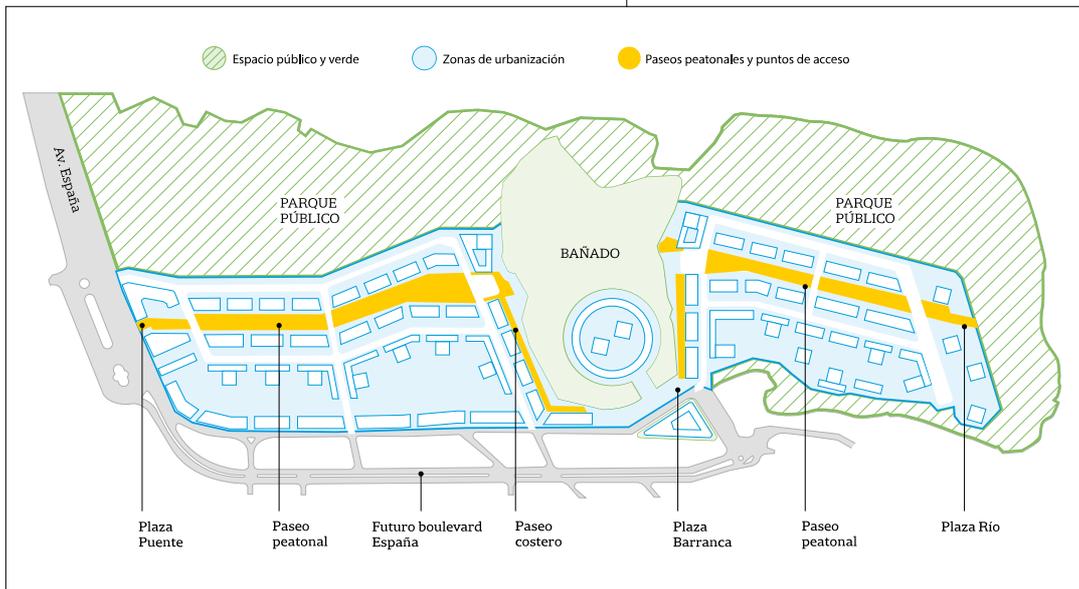
La historia comenzó a torcerse en diciembre de 2021, cuando la Legislatura porteña aprobó una ley que otorgó una nueva normativa al predio. La clave para destrabar un conflicto que lo tenía paralizado hace décadas fue que IRSA accedió a entregar al dominio público 51 de las 71 hectáreas. Ese espacio, el 70% del total, incluye las 40 hectáreas del parque, cinco veces el Parque Lezama, que se desarrolla a lo largo de la franja norte del terreno. En la franja sur están las 20 hectáreas de lotes privados que comercializará la empresa.

“Fue un proceso de deconstrucción dentro de la empresa y de la política. Todos tuvieron que

entender que ceder no es perder”, explica Álvaro García Resta, secretario de Desarrollo Urbano de la ciudad de Buenos Aires y uno de los gestores del acuerdo.

El gobierno de la Ciudad recibió críticas en otros proyectos por ceder costosos terrenos públicos a desarrollos inmobiliarios. El caso de Costa Salguero es el más emblemático y sigue generando polémica. En la exciudad deportiva de Boca, en cambio, hubo menos protestas porque los terrenos son de un privado y están abandonados hace décadas.

Ubicación y características del predio



El desafío ahora es definir qué hacer en el parque público. En marzo de este año los estudios Palo y West 8 ganaron el concurso organizado por la ciudad de Buenos Aires con la colaboración de la Sociedad Central de Arquitectos. El proyecto ganador aprovecha la convivencia de la zona con la costa del río y también recupera algunas de las construcciones icónicas de lo que fue la ciudad

deportiva, pero el concurso no es vinculante y la decisión de qué parque hacer ahí es de IRSA. El acuerdo es que la empresa cede el terreno y financia hasta un total de 40 millones de dólares de la obra del espacio público. Además, se ocupa del mantenimiento de los espacios cedidos por diez años, o hasta completar la suma adicional de 10 millones de dólares.

El gobierno porteño quiere que el proyecto ganador sea el que se haga y ofició de celestino en una primera reunión entre los estudios de arquitectura e Irsa. Las tres partes involucradas coinciden en que fue un buen encuentro y ahora hay que trabajar en ajustar los detalles y definir los plazos. El parque se hará en cuatro etapas y la Ciudad quiere tener el primer segmento, el ingreso, listo para septiembre de este año. La idea es tener todo el parque terminado a finales del próximo año.





RESTOS. El terreno hoy recuperó su fisonomía natural y está atravesado por la ruinas de la exciudad deportiva “Arrancamos bien”, dice Emiliano Espasandín, el arquitecto y urbanista que dirige Palo, sobre la primera reunión con autoridades del gobierno porteño y los gerentes de Irsa. Espasandín vive en Boise, una ciudad del noroeste de Estados Unidos rodeada de montañas. El lugar es un paraíso para los amantes de la vida al aire libre y la aventura, pero él es un hombre urbano y desde su estudio trabaja en proyectos para diferentes ciudades del mundo.

Criado entre Floresta y Devoto, Buenos Aires es su debilidad y el proyecto del parque lo tiene muy entusiasmado. “Cumplí 50 años y lo estoy pensando como mi legado. Este tipo de emprendimientos es lo que más me gusta hacer”, dice mientras apura una cerveza tratando de hacerse escuchar sobre el bullicio de la avenida Córdoba.

La idea, explica Espasandín, es que las intervenciones arquitectónicas no sean invasivas y reivindicar así la condición de parque del predio. En ese sentido, dice, es un proyecto retro, que recupera la vieja tradición paisajista de pioneros como Carlos Thays, el responsable de la

mayoría de los grandes espacios verdes porteños. La ubicación, en el extremo sur de la ciudad y bordeando el río, también es significativa, pondrá en valor una de las zonas más postergadas de la ciudad.

El diseño del parque se pensó en tres etapas. La primera es la puerta de entrada, la más cercana a la ciudad y donde se desarrollarán los espacios culturales y sociales de la propuesta. Está pensada como un lugar de fácil acceso para que las familias puedan hacer un picnic, o tirarse en el pasto a descansar. La segunda zona es el momento de transición entre la ciudad y el paisaje ribereño e incluye plataformas de madera sobre el humedal que desembocan en el tercer sector, el más alejado de la ciudad, el que conecta con el Río de la Plata.

Allí, en el extremo sureste del parque, Espasandín y sus socios quieren construir un faro. También diseñaron un puente que conecta el parque con la Reserva Ecológica. Todo el predio está recorrido por una pasarela a nivel del agua, que se inunda con la sudestada y, cuando el río está bajo, es una invitación a mirar la naturaleza bien de cerca.





EL FUTURO. El parque contempla pasarelas en altura sobre el bañado y caminos peatonales. Crédito: Palo + West 8

El proyecto aún no tiene el visto bueno completo de Irsa y están negociando los detalles. Algunos, como el faro y el puente, son cuestiones de diseño con un costo económico limitado. Otros, cómo qué hacer con una isla en el medio del predio, implican mucho dinero. Mientras que Espasandín y sus socios proyectaron un espacio cultural, Irsa quiere que allí se construya una torre. La diferencia se mide en varios millones de dólares.

Otro de los problemas es el ruido constante de la central Costanera, la planta termoeléctrica que es vecina del predio. Los piletones de agua utilizada para enfriar las máquinas y el paisaje de chimeneas humeantes completan una escenografía industrial que puede resultar molesta para los visitantes del parque y, sobre todo, para los eventuales habitantes de los complejos de viviendas que se proyectan en la zona.



GEOGRAFÍA. El proyecto reivindica su ubicación en una zona postergada de la ciudad. Crédito: Palo + West 8 “El del parque es un planteo sensato”, dice Jorge Mandachain, gerente de Gestión de Proyectos de Irsa durante un recorrido por el predio. El clima húmedo y repleto de mosquitos hace más notorio el estado salvaje que recuperó la zona y más ambiciosa la propuesta de hacer ciudad que se propuso la desarrolladora inmobiliaria.

El plan, explica, es un barrio abierto, sin cercas o accesos restringidos, con calles públicas, integrado a la ciudad y con los servicios acordes. Se generarán 15 manzanas con 65 parcelas. En algunas de las zonas habrá torres de hasta 145 metros -45 niveles, la altura de los edificios de Puerto Madero- y en otras habrá un límite de 31 o 17 metros (11 y 6 niveles). En Irsa calculan que el proyecto puede tardar unos 15 años en completarse. “Pero todo depende del mercado”, concede Mandachain.

Conforme a los criterios de

[Más información](#)

CRÉDITOS

EDICIÓN DE VIDEO

Julieta Bollini

FOTOS

Gonzalo Colini

EDICIÓN DE FOTO

Aníbal Greco [@anibalgreco](#)

EDICIÓN VISUAL

Alejandro Bogado [@albogado](#)

Florencia Abd [@floreabd](#)