AUDIENCIA PÚBLICA

Análisis del proyecto: “Costa Urbana Etapa II; Ramblas del Plata”, Rubros según normativa OPyES5 que ocupen más del 50% de una manzana y que requieran el dictado de normas o autorizaciones particulares: RSP Redes nueva y/o modificación de las existentes para el suministro de servicios públicos, calle Apertura de calle, URB Urbanización, ESPV Creación de espacios recreativos y/o espacios verdes a desarrollarse en el inmueble sito en Av. España Nro. 2040 (Lat -34° 37' 16" Long -58° 20' 46"). Área según CUR U73 a nombre de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A., CUIT N° 30-52532274-9, sobre una superficie total de 715.713,93 m²

Exp. Nro. Ex 377664202-GCABA-APRA/23

Lunes 22 de junio de 2026

María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz

www.fundacionciudad.org.ar

Leeré hoy un texto que ya leí en la Audiencia de 2024. Creo que merece ser reiterado porque hay nuevos públicos y nuevos actores y el contenido es de gran importancia.

Como miembro del Consejo Consultivo Externo de la Ley de Cambio Climático de la CABA, creado por Ley 3871-2011, leeré parte del documento **elaborado por dicho Consejo y presentado ante la Agencia de Protección Ambiental del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (APRA) en abril de 2023.**

Nuestro deber como Consejo Asesor es alertar, dar a conocer y ofrecer recomendaciones y alternativas en un **contexto ambiental muy complejo**, en este caso referidas al borde costero de la Ciudad.

Nuestro mensaje estuvo dirigido inicialmente a la Agencia de Protección Ambiental, pero también, y fundamentalmente, a los tres poderes de la Ciudad de Buenos Aires que tienen a su cargo la responsabilidad de planificar y gestionar su desarrollo.

Mensajes clave

1. El mundo se aleja de las metas de reducción comprometidas bajo el Acuerdo de París

El escenario climático empeoró sustancialmente a partir de la guerra en Ucrania y fenómenos que se esperaba demorar con estrategias de mitigación, hoy se aceleran. Países centrales han retomado la quema de carbón e hidrocarburos.

2. El cambio climático ya tiene o tendrá en el corto plazo efectos graves sobre las ciudades costeras

El nivel del mar en todo el mundo se ha elevado por la expansión térmica del agua de mar y como consecuencia de la entrada de agua dulce procedente de tierra firme, por derretimiento del manto de hielo polar y de los glaciares.

3. El ascenso del mar es irreversible y afecta al Río de la Plata

Es muy probable que el aumento del nivel medio del mar durante el siglo XXI sea más rápido que el observado durante los últimos 40 o 50 años en cualquiera de los escenarios posibles. El estuario del Plata fue llamado *"río"* por razones geopolíticas estratégicas pero su dinámica está determinada por la onda de marea oceánica incluyendo el nivel medio del mar, porque en realidad es un estuario.

4. La ribera es un área de alto riesgo hídrico donde debería evitarse la construcción de infraestructura y edificios

En este contexto el Panel Intergubernamental de Expertos sobre Cambio Climático (IPCC) recomienda evitar el desarrollo de nuevas áreas expuestas a peligros costeros actuales o futuros. Señala también la importancia de preservar humedales ribereños como primera barrera de protección frente a tormentas e inundación.

www.fundacionciudad.org.ar

Ante los riesgos que plantea el cambio climático en ciudades costeras se proponen las siguientes acciones:

- **Desarrollar un Plan Integral para la Evaluación Ambiental Estratégica y el Ordenamiento Ambiental del contorno ribereño** de la Ciudad de Buenos Aires, tomando en base al conocimiento científico disponible e incorporando la participación ciudadana.
- **Detener y revisar propuestas de desarrollos inmobiliarios costeros** hasta tanto se cuente con un Plan Integral de Ordenamiento Ambiental del contorno ribereño.
- **Incorporar grandes parques en el Contorno Ribereño.** Dar respuesta a la demanda insatisfecha de espacios verdes públicos recreativos con infraestructura mínima y liviana, preservando humedales que puedan actuar como áreas de retención y ralentización de agua de lluvia.

La costa es un área de riesgo, aunque no aparezca como tal en el Mapa de Riesgo Hídrico de la Ciudad.

En el exhaustivo texto enviado no se esquiva el Cambio Climático, pero se usa la palabra Mitigación de forma inapropiada. En el Glosario propio de Cambio Climático, la palabra Mitigación se usa para las acciones que operan sobre las causas. En el texto aparecen como Mitigación las medidas de Adaptación. Una acción de Mitigación en el predio sería, por ejemplo, la prohibición de la movilidad contaminante.

Hay temas que preocupan: Se dice *"Cuando se requiera se removerá la vegetación de gran porte."* El TIEMPO no se compra. Si tienen buen canopeo deben conservarse.

En uno de los documentos se incluye el Uso *"Tiro"* en el Área Deportiva Transitoria. El Ruido del Uso *"Tiro"* es letal, cerca de la Reserva Ecológica.

Se menciona la Participación Pública en la toma de decisiones, pero su implementación queda en manos del Concesionario.

Antecedentes – *No leído en la Audiencia Pública*

El Consejo del Plan Estratégico (CoPE), a pedido del Consejo del Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires, elaboró un Plan de Sector para la Ribera.
https://drive.google.com/drive/folders/188j34dUjXeaHRL_gI7biQ9U3m4-_TZof

Por primera vez se reunieron las firmas necesarias para la presentación de una **Iniciativa Popular** que propone convertir en un parque público ribereño el total de las 32 hectáreas que ocupan los predios de Costa Salguero y Punta Carrasco en Costanera Norte. Si bien el Proyecto de Ley presentado por Iniciativa Popular fue rechazado por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, las 53 mil firmas que lo acompañaron reflejan la importancia que la temática ha adquirido en la ciudadanía.

www.fundacionciudad.org.ar

Andreína de Luca de Caraballo

En cada Audiencia Pública destinada a emprendimientos inmobiliarios en el área ribereña del Río de la Plata nos hemos opuesto.

También nos hemos opuesto frente a cada Proyecto destinado a habilitar edificaciones en la Ex Ciudad Deportiva de Boca, con sus diversos nombres: Barrio Náutico, Santa María del Plata, Solares de Santa María, Costa Urbana, Ramblas del Plata, en todos los casos un Megaemprendimiento que tendrá mega impactos ambientales y sociales.

El proyecto de IRSA surge de un Convenio Urbanístico, una figura del Código Urbanístico que, por medio de un acuerdo entre el propietario de un predio y la Autoridad de Aplicación, permite lo que la normativa vigente no avala.

Las sucesivas crisis económicas, más que el principio precautorio o el rechazo masivo de los vecinos, difirieron el inicio de los sucesivos proyectos.

Nos opusimos sistemáticamente porque estimamos que las áreas ribereñas resultan fundamentales frente al ascenso del nivel del Río de la Plata, que es un estuario y que, con el aumento del nivel del mar, se vuelque sobre la ribera. Las superficies costeras vacantes y absorbentes serán indispensables para evitar el avance sobre la ciudad consolidada.

La Ex Ciudad Deportiva de la Boca, producto de un relleno, igual que nuestra querida Reserva Ecológica Costanera Sur, es un humedal y el predio en cuestión recibió sin duda propágulos de la Reserva para su vegetación. De haberse aprobado oportunamente la Ley de Humedales, este proyecto hubiera nacido muerto.

Se recitan loas a los bosques urbanos y su reserva de biodiversidad, pero se pone en peligro a la Reserva Ecológica Costanera Sur, Sitio Ramsar. Los ruidos de una construcción de semejante magnitud tendrán consecuencias irreparables sobre la biota del sur de la Reserva, si no de toda ella. También se pierde la oportunidad de ampliarla con el predio en cuestión.

Las ciudades inteligentes se están distanciando de sus riberas, a la espera del inevitable ascenso del mar.

La Evaluación Ambiental Estratégica debe ser obligatoria para un Proyecto de semejante magnitud, para estudiar los impactos acumulados en un área valiosa, como primera barrera a las aguas en el Escenario de Cambio Climático y aumento del nivel del mar y el Estuario.

Cuesta creer que 45.000 personas estén dispuestas a vivir en un predio, teniendo en cuenta las características del entorno del proyecto. El canal contaminado que separa la Reserva Ecológica del predio en cuestión; SACME, Centro de Generación y Distribución de Alta Tensión; la Central Costanera, que opera las 24 horas de los 365 días del año, la corta distancia del Polo Petroquímico de Dock Sud y sus emanaciones…

¿Por qué aumentar las áreas cementadas no absorbentes? El área absorbente del predio pasará de 52.000 metros cuadrados a 17.000 metros cuadrados.

www.fundacionciudad.org.ar

Los vecinos de la Ciudad de Buenos Aires manifiestan cada vez más su compromiso con la calidad de vida de la Ciudad, la identidad de los barrios y de La Boca en particular, con expresiones como: *"Planificar negocios en los barrios, no es planificación urbana"*. Los barrios del Sur temen que una eventual elevación de la cota del predio podría generar mayor escorrentía hacia ellos, frente a lluvias abundantes en cortos períodos de tiempo y/o sudestadas.

El Estudio de Impacto Ambiental es extenso, sólido, pero reiterativo, insistiendo con la transcripción de TODA la normativa, la descripción de la Biota, el Clima, factores que son los mismos para la Ciudad de Buenos Aires.

El Plan de Gestión Ambiental es virtuoso pero ¿quién asegura que podrá cumplirse en una ciudad que no controla temas como el estacionamiento, la Gestión del Arbolado o la Carga y Descarga?

Esta Etapa se refiere solo a las áreas verdes, los usos deportivos temporarios y la infraestructura de servicios.

Sin embargo, señores Legisladores, no olviden el reguero de torres y hormigonado que vendrán detrás.

www.fundacionciudad.org.ar