

## **El desarrollo paisajístico-recreacional de los nuevos emprendimientos habitacionales**

**Ing. Agron. Eduardo Stafforini**

Asesor paisajista

Mi actividad profesional ha sido fundamentalmente en el área privada. Cuando escuché a los profesionales que me han precedido en este encuentro padecer las situaciones en la relación con el Estado, siento por un lado que "debería trabajar también en eso para hacer algo más por nuestra comunidad" o la contraparte "qué suerte tengo en no meterme en estas cosas". Esas son las dos sensaciones ambiguas que a uno le provoca.

Pero, tal vez un poco por tradición familiar, siempre nos hemos dedicado a lo que es el área privada. En ella, me ha tocado en suerte hacer algunos diseños de emprendimientos urbanísticos, siempre referidos al área paisajística. De manera que eso es sobre lo que voy a hablar ahora.

No tengo ni más ni menos relación con el Estado que a través de la reglamentación que él impone. Los controles que el Estado realiza normalmente no me llegan a mí, sino que me anteceden en mi tarea profesional. Aunque yo trabajo muchas veces junto con el equipo urbanístico, son ellos los que, en definitiva, tienen que tenerlo en consideración, y hacen todos los ajustes a la reglamentación vigente.

Actualmente estoy como asesor del emprendimiento urbanístico Nordelta, de 1600 ha. Una ciudad proyectada, que nació en el año 76, con la compra de un predio en el que, de alguna manera, se sintetiza lo que yo he encontrado como característica general de los emprendimientos urbanísticos.

No soy investigador científico, pero me gusta observar. De manera que lo que yo comente y lo que diga, es solo producto no de un análisis científico, sino de un análisis de observación simple.

Cuando uno compara el lugar de residencia habitual con algunos de los sitios que tienen características un poco más naturales, comienzan a aparecer algunas especies vegetales interesantes, algunas autóctonas y otras no, que nos muestran que ha habido intervenciones del hombre. Estamos hablando en este caso de lo que ve-

mos en la diapositiva, la ribera del río Luján. Los álamos (*Populus deltoides*) marcan la fuerte presencia de la vegetación arbórea, que nos da la sensación de la existencia de la naturaleza y nos invita al recogimiento o a la búsqueda de especies nuevas. Las acuáticas muy características y muy bonitas. El hombre se encuentra presente, dentro de la vegetación con características fuertes, con la imagen de lo salvaje, de lo natural. Esto hace que, a quienes nos gusta trabajar o participar en aspectos paisajísticos, comencemos con la búsqueda de este tipo de cosas. La intención es tratar de representar o imitar este tipo de paisajes donde va a vivir la gente.

Sin embargo, cuando intentamos hacer algún traslado de estas especies al ambiente donde se desarrollan situaciones urbanísticas, la presión de la obra primero y la presión de la cultura del césped cortado y parejito después, comienzan a incidir sobre estas áreas de tal manera que resguardarlas es casi imposible.

Por ejemplo, esta zona es un bajo muy característico, muy típico de cómo fue Nordelta en los orígenes, donde estamos intentando rescatar parte de esa sensación, solamente con vegetación autóctona, buscando la sensación de naturaleza en lugares específicos, como por ejemplo por debajo de la línea de alta tensión, o en ciertos sectores donde no va a haber intervención por restricciones.

Ellos son los únicos sitios "salvajes" que estamos logrando. En este caso la vera de un arroyo muy chiquito, el Sarandí, es uno de los límites de Nordelta, en el que tenemos espinillos acacia, totoras (*Typha* sp.) y alguna vegetación más, que tiene que ver con lo autóctono, pero muchas más introducidas, como es el *Iris pseudacorus*. Estos sitios, que tienen esta impronta tan fuerte, han sido áreas de cultivo abandonadas. Las alineaciones de los álamos fueron invadidas por vegetación exótica, en su gran mayoría, como *Ligustrum sinensis*, *Iris pseudacorus*, etc.

Estas zonas que deseamos rescatar, a la vista del hombre urbano común, son áreas despro-

lijas, potencialmente formadoras de mosquitos, sucias y con riesgo para los chicos. No tienen demasiado interés, salvo para aquellos con alguna preocupación relacionada con la naturaleza, pero en general, están vistas como desagradables para el "hombre común".

Los márgenes de los ríos, en este caso es un canal interno, intentan ser vistos como un lugar de paseo. Pero nadie baja a sus márgenes si es que realmente no hay algo muy prolijo o acabadamente trabajado. Porque la sensación que perciben es que "nos metemos en lugares donde seguramente hay víboras". Así que, "ahí no se puede entrar".

Estos caminos de tierra son graciosos y divertidos al principio, pero inmediatamente se pide la pavimentación o algún tipo de recubrimiento sobre ellos, para que se pueda circular sin embarrar los vehículos.

Acá hablamos de intervención urbana, esos prunus morados (*Prunus cerasifera atropurpurea*), no son autóctonos. En cambio, ellos son los que provocan la mejor sensación de placer que se ve reflejada en las urbanizaciones nuevas que se están desarrollando en general en Buenos Aires.

La imagen del esparcimiento la relacionan con un césped muy cortado, con flores y, eventualmente, con un putting green. Pero con una sensación de jardín mucho más tradicional, clásico. Nuestra tradición deportiva proviene fundamentalmente de Gran Bretaña, entonces todas las urbanizaciones van a tener mucho de ella: tenis, rugby, fútbol, polo. Absolutamente prolijo. La naturaleza salvaje ni siquiera insinuada. Equitación, hipismo, las piletas de natación de clubes o particulares, lugares de juego para los chicos y guarderías.

Toda la oferta de las urbanizaciones tiende a satisfacer, por supuesto, la demanda y esto es correcto que así sea. Todas funcionan con la búsqueda de la mayor comodidad para quien viene a comprar. Es más, la gente de comercialización de todos estos emprendimientos hacen un constante análisis del comprador, y ese análisis es inmediatamente transferido a los sectores que diseñan y proyectan, para que se responda satisfaciendo la búsqueda de quien viene a comprar: características como el césped al lado del lago, el agua absolutamente transparente y con un color que recuerda a los lagos del sur.

Esta sensación de recogimiento y de cosa plena de naturaleza, pero de naturaleza prolija, nadie podría pensar siquiera en que un sapo va a andar dando vueltas por acá: sería espantoso.

Esta es la sensación que recibe o percibe, y que de alguna manera transmite el comitente, que está encargando un trabajo. Es esta la imagen que compra, la imagen que quiere. Ustedes saben que los profesionales en césped se han multiplicado en Estados Unidos, en una forma muchísimo mayor que los que se dedican al mejoramiento de los pastos para uso de alimentación del ganado, porque es muchísimo más alta la demanda de calidad de césped que la de calidad de pasto, de manera que este hecho marca exactamente la demanda.

Nordelta está elevando la cota para poder construir en zonas no inundables a niveles preestablecidos por estudios previos y de acuerdo a lo establecido por la Dirección de Hidráulica en lo que debe elevarse esa cota. Esto se está haciendo con excavaciones muy profundas, generando lagos para poder hacer un préstamo, o sea sacar ese material y utilizarlo para relleno. Parte de ese material, se extrae con dragas. Este sistema de transporte y relleno con material se llama por refulado. El agua circula por los recintos, dejando los sólidos que se decantan, y por lo tanto elevan el nivel.

Los que parecen cultivos de arroz son, precisamente, los lugares donde las dragas inyectan el barro, y después va circulando lentamente el agua por éstos, dejando el material y saliendo nuevamente a los sitios de donde se ha recogido el material, que suelen ser estos canales. Este proceso hace que se eleve la cota, pero con un inconveniente bastante severo, que es el tiempo de eliminación de la humedad excedente de ese suelo.

A quienes estamos forestando sobre este suelo, se nos complica por la humedad y por la variación de los materiales.

Permanentemente se están haciendo excavaciones generando nuevos lagos. Algo que sí se percibe, es que a la gente le gusta el agua y es una grata sorpresa en definitiva, porque realmente es una de las vinculaciones más interesantes que puede tener el hombre con algo naturalmente tangible y que puede manejar con bastante coherencia.

En el caso de Nordelta, particularmente, la primera urbanización que se lanzó a la venta tenía un lago, y uno de los inversores decía "qué lástima que ese lago tiene que ser lago, porque no se puede vender como superficie de terreno". Sin embargo, los lotes que estaban alrededor del lago fueron los que se vendieron más caros y primero. Esto mostró claramente la preferencia de la demanda, las ganas de estar al lado del agua, porque de alguna manera se supone que allí no hay vecinos; hay una sensación de naturaleza limpia, prolija, que no hay que cuidar demasiado y hasta uno puede salir a navegar.

Estas son las aguas que van quedando en uno de los accesos a Nordelta. Ha sido trabajado hace un tiempo haciendo plantaciones, en este caso son aguas con alto tenor de sales, que floculan las arcillas que están en suspensión. Esos colores de aguas marrones, cuando toman contacto con agua salada floculan y quedan totalmente del color azul del otro lado.

Este emprendimiento tiene en una zona lagos con color azul y otra con color marrón, porque estas últimas están vinculadas al Río Luján, de manera que la cuenca del Plata es la que alimenta este sector.

Uno de los sectores más buscados fue el que tenía márgenes sobre el canal mayor, de acceso desde el Río Luján, porque allí había posibilidades de colocar marinas, o sea amarras. Hay mucha gente interesada en estos sitios en la zona del delta del Río de la Plata o en los riachos del Río Paraná, etc.

Este turismo es interesante y esta forma de esparcimiento tiene un mercado cada vez más grande con demandas satisfechas a medias.

El avance sobre el Delta, con este tipo de urbanizaciones, se está desarrollando sobre los márgenes del "continente", en la zona de tierra firme, y no a la correspondiente a las islas. Las zonas de las islas son muy complicadas y están teniendo ciertas restricciones por algunos reclamos de gente que vive en ellas, y que no quieren invasión.

Por ejemplo, uno de los caminos importantes proyectado hace varios años es la prolongación del ramal Tigre de la Panamericana que no se ha permitido realizar por la presión de la fundación Pro Delta, que está impidiendo su avance.

Esta ciudad, Nordelta, tiene como oferta, no solamente los barrios cerrados sino además, una propuesta para los problemas habituales que tiene el que va a habitar en estos emprendimientos, como la educación y el esparcimiento. Además de los temas de seguridad, compras, circulación, conexiones para poder llegar o irse a la zona de trabajo, etc., cuya satisfacción es especialmente mirada por quienes estén en la búsqueda de dichos espacios.

La mayoría de los emprendimientos tienden a ubicarse en zonas donde el equipamiento y los servicios están abastecidos. El caso de Pilar, por ejemplo, es muy típico. Comenzaron a aparecer una gran cantidad de urbanizaciones, e inmediatamente surgieron los villages, los cines y los supermercados, además de un hotel internacional.

Comienzan a instalarse inmediatamente los servicios, por la cantidad de personas que se radican para salir de la ciudad densa y ubicarse cerca de la naturaleza. Pero repito con las sensaciones de una naturaleza limpia, prolija.

Yo he tenido la suerte de estar ya en contacto con algunos de los propietarios de Nordelta, y todos preguntan cómo va a hacer tratada la costa. La costa tiene que tener césped o arena, pero no pajonales. Esa es una de las preocupaciones que tiene el emprendimiento para la conservación de algunas de las especies de aves o de todo anidamiento. Esto empieza a ser un dolor de cabeza, porque muchos de los propietarios no lo aprueban.

En esta zona tenemos una ruta provincial que cruza, la terminación del canal que viene del Río Luján, y un sector comercial muy importante que va a ser desarrollado allí. No hay viviendas allí, pero la zona de viviendas, que está inmediatamente después, satisface a la demanda de la gente que quiere salir a navegar por el Río Luján.

Esta foto muestra la característica típica de entrega de un suelo de un terreno terminado de nivelar con aporte de tosca muy fuerte y parte del suelo de destape, que originalmente se resguardó y después se vuelve a utilizar encima, y allí, espontáneamente surge una gran cantidad de especies vegetales.

Esta es la tendencia del que compra en estos lugares. Estos terrenos no tenían nada, eran bañados, fueron rellenados y sobre éstos se colocó toda esta cantidad de especies. Árboles ejemplares, tipas (Tipuana tipu) que tienen 100

años cada una, median 35 metros de altura y para trasladarlas hubo que podarlas a 10 metros de altura. Las palmeras fénix (*Phoenix canariensis*) tienen 7 metros de fuste; las washingtonias (*Washingtonia* sp) tienen aproximadamente entre 8 y 10 metros de fuste; álamos (*Populus* sp) de 12 metros de altura y más.

La tendencia es: "yo quiero tener mi jardín, mi parque". "En cuanto me mudo, tiene que estar listo, preparado y con todo el césped". Todo es transplantado. No hay nada original, preexistente. Especies muy grandes y transplantadas.

El paso previo al césped, son los servicios terminados. Tiene que haber todo: agua corriente, agua de riego, red de cloacas, pluviales, gas, telefonía, transmisión de datos, red de energía eléctrica. Todos los servicios instalados y, dentro de lo posible, todo subterráneo.

A tal punto complica las cosas este deseo de que las superficies sean tan proliferas y limpias, que no quedan superficies originales con flora y fauna autóctonas. Las islas e islotes son los lugares para conservar dichos ambientes y son los que se están dejando dentro de Nordelta. La intención fue conservarlas, porque se estaba percibiendo que de parte de los particulares no íbamos a tener una vocación por mantener las áreas naturales espontáneamente. Por lo tanto, toda la rica fauna, especialmente en aves que tenían estos pajonales, corría severos riesgos de perderse. Se empezaron a dejar algunas de las islas que no estaban en el plano original, ni en el master plan ni en los proyectos de desarrollo de cada una de las urbanizaciones o barrios cerrados.

Algunos propietarios frente a estas islas quieren sacarlas porque les molesta, es un pajonal y a ellos no les habían dicho que iban a tener un pajonal frente a sus casas. Ésta es una de las preocupaciones más severas que tenemos nosotros con la intención de conservar cosas cuando realmente no hay una educación muy clara a través de esto. Yo creo que nuestra deficiente educación en ecología no ha pasado más que en mostrarnos lo que Greenpeace o alguna de nuestras entidades no gubernamentales publicitan. Están más preocupados por los pingüinos empetrolados de la Patagonia o por la ballena franca austral, pero no precisamente por lo que nos toca alrededor nuestro, que debería ser uno de los temas de concientización de todos los días.

Muy fácil sería de lograr a través de las escuelas, pero que así realmente nos generan problemas muy severos.

Cuando los pajonales están, y uno los está dejando adrede, la sensación es: "pero le falta mucho todavía a esto", "no está para venir a vivir todavía"; ése es el comentario permanente.

Estas especies se están implantando a los costados de las lagunas, *Iris pseudacorus*, los juncos (*Juncus* sp) y totoras (*Typha* sp). Hay una serie de especies, como ludvigias (*Ludwigia* sp) y otras, que todas son sitio de anidamiento de especies autóctonas. Patos Siriri van muy frecuentemente, y con muy poco hacen sus nidos y se instalan.

Esto es lo que en general, el que viene a estos lugares quiere para que se le mantengan estos ambientes naturales, pero no frente a él. Los quiere escondidos en algún sitio, como para que él pueda contar que está en ese lugar, pero no lo quiere frente a su casa.

Éste es el proyecto general de Nordelta, que creo es la síntesis general de las urbanizaciones de alrededor de Buenos Aires. El Río Luján, el canal aliviador del Río Reconquista, que es un dolor de cabeza severo para nosotros por la altísima contaminación, las vías del ferrocarril ex Mitre, que pasa por General Pacheco. En el partido de Tigre, esta área está ocupada por lagos no naturales o que se generan por las excavaciones. Se está ahí con agua al nivel de la napa, que aflora naturalmente. No se está haciendo extracción de napas profundas y aportando, sino es el nivel normal del agua.

Para el conjunto de estos barrios cerrados, hay un sector empresarial y de salud, la clásica cancha de golf de 36 hoyos, un sector de lagos cerrados que no tienen vinculación con el exterior y por lo tanto se va a resguardar su uso náutico a embarcaciones sin motor, o sea canotaje, yachting, windsurf, etc. Esto es lo que la gente espera muy especialmente.

Por supuesto, el hipermercado va a estar ubicado en su sitio. El Mc Donald's, que no puede faltar, por supuesto que también es una demanda.

Se ve bastante bien la forma en que están hechas las alineaciones de árboles. En los planos de detalle se ven los nombres de las especies.

Muchos de los lotes tienen frente al agua, porque ésta ha sido la demanda más importante. Desde las avenidas, se intenta la seguridad, en su gran mayoría resguardadas por agua (les llaman zanjas de guardia), no por alambrados, de manera que la sensación de naturaleza sea importante. Pero, por ejemplo, uno de los problemas que nos aparece son los propietarios que tienen su vivienda frente a esas zanjas de guardia y también, tienen del otro lado de la zanja el camino de circulación, en que se plantean problemas de intimidad. Hay que hacer todo un juego con una cortina vegetal, que a su vez trate de no ocultar tampoco la vista de los lagos desde el camino, con abras al sesgo, con sendas peatonales y bici sendas para poder circular en esa zona. Es realmente complicado poder resolver problemas que tienen que ver con las expectativas del propietario.

En estas nuevas intervenciones, los lotes frente al agua, además de satisfacer una demanda, tienen un mayor valor comercial obviamente. Algunas tienen marinas donde están las amarras. Éste es el look de venta que se les da, y ésta es la mejor imagen que compra la gente. Cuando uno muestra otro tipo de cosas, no están demasiado satisfechos.

Hay condominios, o sea, grandes edificios con departamentos, que van a tener marinas también disponibles, con su vegetación muy prolija.

Cuando uno quiere llevar a alguien para ver los sitios donde uno intenta preservar naturaleza, les parece interesante que se les cuente, pero nadie quiere ir a esos lugares. La sensación es "No quiero bajar del auto". "Acá ¿no habrá vibras?", "Me voy a embarrar"; los pretextos son muchos. Al césped se baja, pero después del medio día. Nadie baja a ese césped si hay rocío, a la mañana, por ejemplo.

Se quiere estar cerca del agua, "me encanta, pero lo quiero sobre un deck, en un lugar sumamente prolijo, y si al agua yo me meto, es porque realmente la veo transparente".

Todos hablan de los muelles sobre los lagos porque tienen ese color y es absolutamente transparente, uno puede casi ver el fondo. Uno ve los peces que se mueven dentro del agua, sembrados para evitar los mosquitos.

Los patos se afianzaron en ese lugar solos. El

Sirirí es un pato muy lindo, que tiene la cabeza con manchas blancas, negras y el cuello tornasolado en verde. Es muy juguetón. Es un pato que, sobre todo cuando está en la época de celo, hace un bochinche increíble, alegre y muy divertido.

Los edificios y departamentos al lado del agua tienen que tener un sendero prolijo. Esto pasa a ser para quienes diseñamos en estos sitios, una experiencia socialmente interesante. Por otro lado, son una preocupación permanente, porque uno se siente absolutamente comprometido en lo profesional con responder a lo que siempre se ha tratado de alentar, que es: en qué medida en que yo pueda o deba intervenir, para que estas cosas se resuelvan en favor de conservar la naturaleza, de hacer una preservación muy fuerte, debo hacerlo.

Ciertos hechos nos permiten intervenir, por ejemplo los listados de árboles que fueron elegidos y que están en los planos, donde hay un porcentaje interesante de plantas nativas y en esto, que es acción psicológica anterior de quienes trabajan con lo natural. Sabemos que los cordones verdes provocados con árboles nativos nos permiten tener una mayor certeza de que va a haber especies que van a anidar en esos árboles y que por lo tanto los vamos a tener presentes.

Pero hay poca difusión y por lo tanto no le llega al común de la gente. Además ellos tampoco tienen la posibilidad de percibir como quienes estamos trabajando dentro de estos lugares permanentemente la cantidad de aves y de mariposas que aparecen en estos sitios.

Una de las urbanizaciones en las cuales me tocó trabajar a mí se llama El Malacate, pasando Capilla del Señor. Un lugar muy interesante con propuesta de terreno en el orden de los 5000 metros cuadrados, con un concepto de uso hípico fundamentalmente, y tiene un casco viejo con talas (Celtis tala) en alineación, que supongo habrá sido por un viejo alambrado. Talas de troncos muy gruesos. Cuando los vi, para mí eran una reliquia. Pero quienes estaban allí no estaban demasiado convencidos. Primero, porque donde hay caballos el tala implica el riesgo de lastimadura en los ojos de ellos, tema muy preocupante para la gente de campo. El tala es muy despreciado entre la gente de campo porque creen que es un árbol molesto, es decir, nace en los alambrados, solo, los pájaros los siembran sin complicaciones. Cuesta mucho trasladar esta

imagen o esta sensación de que eso debe ser preservado, porque es natural y porque allí estaba y por lo tanto tiene un valor especial.

Esta transmisión de imágenes, de conceptos es muy difícil, y diría que tal vez es nuestra asignatura pendiente como sociedad, la valorización de lo cotidiano, porque realmente despreciamos absolutamente todo lo que está a nuestro alrededor, porque lo vemos todos los días y por lo tanto nos molesta. Algo muy similar sucede con una especie que no es autóctona, el clásico "transparente" (*Mioporum laetum*), que utilizan en la zona de la costa en el sur de la provincia de Buenos

Aires y es la planta más despreciada por los lugareños. Sin embargo, es una planta excelente, se comporta perfectamente bien en la costa del mar, pero ahí no se le asigna categoría, ni calidad.

Es una de las cosas que realmente preocupa, que la vocación por la originalidad en la gente tiene consecuencias espantosas. Yo creo que por el contrario lo original hoy en día debería ser no intentar tener un coihue en Buenos Aires, tratar de tener una de nuestras especies autóctonas sencillas y rescatarlas.

Muchas gracias