

# POR TUS FRUTOS TE CONOCERAN

Centro de Estudios de Desarrollo y Territorio La Dorrego

*“Guardaos de los falsos profetas, que vienen a vosotros con vestidos de ovejas, pero por dentro son lobos rapaces.*

*Por sus frutos los conoceréis. ¿Acaso se recogen uvas de los espinos, o higos de los abrojos?*

*Así, todo buen árbol da buenos frutos, pero el árbol malo da frutos malos.*

*No puede el buen árbol dar malos frutos, ni el árbol malo dar frutos buenos.*

*Todo árbol que no da buen fruto, es cortado y echado en el fuego.*

*Así que, por sus frutos los conoceréis.”*

Una vez más, el intendente de la ciudad de La Plata, próximo a las fiestas de fin de año y en lo que podríamos llamar un *modus operandi*, envía al Concejo Deliberante 4 proyectos de ordenanza que otorgan nuevos indicadores urbanísticos a varias zonas de la periferia de la ciudad: sur, oeste y norte, como también a las canteras ubicadas en Hernández, donde está previsto el desarrollo de un emprendimiento de edificios de viviendas, centro comercial y oficinas (ver informe aparte realizado por el Cedyt).

Cabe aclarar que todas estas urbanizaciones no tienen una concepción integral y mucho menos se enmarcan en un plan urbano que defina el crecimiento de la ciudad y establezca prioridades. Aun cuando la pandemia no termina y se avizora un futuro incierto, y la falta de agua y cloaca en numerosos barrios de la ciudad se hacen sentir y son urgentes.

Las iniciativas pretenden urbanizar tierras en los barrios de Villa Elvira, Villa Garibaldi y Parque Sicardi, (incluyendo parte de la zona protegida ambientalmente de Arroyo del Pescado), así unas 80 hectáreas en el norte, en la zona del arroyo Rodríguez y el camino Centenario, a la altura de 462.

Además de incorporar protección patrimonial al barrio Nirvana y el humedal de los arroyos Carnaval y Martín, se prevé la construcción de un nuevo barrio cerrado en la zona de 467 y 152.

En el oeste, próximo a la ruta 36 en el corazón del cordón frutihortícola, también las ordenanzas están promoviendo espacios para urbanizar. Así como también, en el caso de la cantera de Hernández, ubicada en la zona de 514 y avenida 25, se declara al emprendimiento de su recuperación de “interés municipal”, condición que le permitirá a los desarrolladores privados avanzar con rapidez en los trámites que deben afrontar. Mención especial requiere este emprendimiento faraónico frente a las facilidades que se le otorgan, cuando obras particulares de la municipalidad, burocratiza aún más los trámites en un momento en que es necesaria y urgente la actividad en la construcción, y donde muchas familias y particulares buscan mejorar sus hogares en pos de una mejor calidad de vida digna.

La región se encuentra en emergencia habitacional y las obras de agua, cloacas, electricidad y pavimentos son fundamentales para adecuar las urbanizaciones de los barrios, aún más cuando que la capital de la Provincia hoy cuenta con más de 160 villas y asentamientos que requieren un abordaje urgente y no convocaron al Consejo Local de Tierra y Hábitat (Ley 14.449), sino hasta ahora porque necesitan de las organizaciones y de la comunidad para convalidar proyectos para presentar en provincia y tensar las decisiones de inversión en la ciudad.

Llama la atención la obsesión por generar cambios urbanísticos en la ciudad, como si ello generara mágicamente una política urbana integral y modificara el bienestar de los platenses. La comuna se ha caracterizado por tener instrumentos y ordenanzas que luego no aplica; sin ir más lejos ya existe una ordenanza que plantea el cobro de una plusvalía urbanística, pero nunca la implementó por no saber cómo realizar el cálculo para el cobro, a pesar de ser una ciudad que se ha caracterizado en la promoción de desarrollos en la construcción. Los pocos recursos generados por este concepto no tienen un destino cierto, a la fecha y luego de 5 años que el Consejo Local de Hábitat solicitara conocer el estado de esos recursos el representante del poder ejecutivo municipal responde en forma evasiva.

Esta herramienta podría haberse aplicado en los más de 34 expedientes de urbanización que se aprobaron en las fiestas pasadas del 2019, y no se hizo. No es que estén mal la iniciativa en relación a

mejorar mediante una ordenanza que establezca para estos casos el cobro de una plusvalía urbanística, lo que preocupa es que porque cuando tienen los instrumentos no lo hacen y se esfuerzan tanto por modificar las zonificaciones y argumentan que a partir de ahora van hacer más justos en el tributo urbano.

Podríamos continuar con el análisis de la retórica adoptada en esta última etapa del intendente, aun cuando se esfuerce en hablar de planes estratégicos, acceso a un hábitat justo, promover una ciudad multicéntrica, promover los servicios. Aun cuando plantee que evitara la discrecionalidad y transparentaran los procesos, incluso aunque cite textual que, “los recursos obtenidos mediante el tributo por plusvalía urbanística, serán asignados a la extensión de redes de servicios básicos, equipamientos comunitarios y espacios verdes públicos”, queremos decirle Señor Intendente, “que por su fruto se lo conocerá”, (Mateo 12:33-35)

En ese sentido queremos hacer algunas observaciones sobre los Proyectos de Ordenanza Urbanística que se trataran este 23 de diciembre 2020

### PRINCIPALES CAMBIOS EN EL NORTE

- a. Por tercera vez (ya se intentó con la ordenanza de diciembre de 2018 y un frustrado decreto de 2019) se busca regularizar la situación del barrio cerrado La Cañada que llegó a tener irregularmente un plano de subdivisión aprobado en 2015, de 107 hectáreas. A pesar de que ya lleva 5 años de lanzado el emprendimiento, la ocupación es escasísima; se agrega como residencial extraurbano un viejo fraccionamiento en chacras que ocupa 75 hectáreas, también con mínima ocupación, y se suma una nueva habilitación de nada menos que 150 hectáreas hasta 501, que se anuncia después se completará en una segunda etapa con otras 160 ha que completan la habilitación del sector. Se indica que es una primera etapa de otras ampliaciones que se venían presentando siempre de manera muy confusa en el Cuot.
- b. Se protegen zonas de alto estándar, como todo el casco histórico de City Bell, para evitar la tipología de edificio de departamentos de dos pisos altos. También, el barrio Nirvana y el San Jorge.
- c. Se plantea la declaración de patrimonio protegido del suelo de mayor calidad productiva sin ninguna precisión sobre como obra esa protección, más allá de que las rezonificaciones atentan en buena medida con ese criterio

### 2. PRINCIPALES CAMBIOS EN EL OESTE

- a. Se agregan un corredor comercial y de servicios sobre ruta 36 entre 32 y 42, considerando la futura ampliación a doble trocha de esa ruta por parte de Provincia.
- b. Se habilita un polígono completamente libre de unas 110 hectáreas en el mismo sector de tipo residencial mixto.

### 3. PRINCIPALES CAMBIOS EN EL SUR

- a. Se habilitan alrededor de 530 hectáreas completamente vacantes o con mínima ocupación
- b. Se regulariza parte del loteo Garibaldi desde el punto de vista de la zonificación urbanística, y se crea un corredor comercial y de servicios como subcentro barrial en ese sector

### 4. CREACIÓN DE UNA FIGURA LLAMADA “PARQUE LINEAL INUNDABLE” EN SECTORES DEL ARROYO RODRÍGUEZ Y GARIBALDI

5. ARROYO PESCADO. El proyecto define un límite del área urbanizable en el loteo Garibaldi, pero deja sin definir qué se puede hacer o no en el 99% de la superficie restante del área protegida, abriendo una ventana a la absoluta discrecionalidad.

6. CAVA HERNÁNDEZ. Ver informe aparte realizado para el momento en que se discutió la aprobación de un proyecto similar pero para el polígono entre 22 y 25. En este caso es más serio porque la cava en el sector hacia 28 está más contaminada que la del sector hacia 22. Se trata de un

emprendimiento a nuestro juicio ilusorio, que solo persigue aumentar el patrimonio de los propietarios otorgando valor a un bien que ya debería ser público.

7. PLUSVALÍA. Se hicieron comentarios al proyecto propuesto por el Bloque del Frente de Todos, considerando que en general está bien planteado y sería de fácil aplicación, pero que habría algunas cuestiones de concepto que habría que corregir. La más importante seguramente es definir si se pretende aplicar a las torres en el centro o no, donde se desarrolló un gran negocio con la valorización del suelo. Además la percepción de plusvalía, que el Ejecutivo ahora levanta pero que nunca aplicó pudiendo haberlo hecho, de ninguna manera puede ser tomado como moneda de cambio para la valorización como urbano de centenares de hectáreas como se está haciendo. Los costos de un mal crecimiento son mucho más onerosos que lo que se pueda captar de una tasa que además la experiencia indica que será aplicada sin ninguna convicción por el Ejecutivo.

8. BANCO DE TIERRAS. El proyecto no aporta nada que indique cómo se va a implementar en concreto la política para habilitar el suelo necesario para los sectores de menores recursos. Parece ser, como la Plusvalía, solo un aporte formal para compensar las rezonificaciones.

9. LAS ORDENANZAS DEBEN SER CONSIDERADAS COMO UN TODO REPRESENTATIVO DE UNA POLÍTICA QUE EN NADA REFLEJA LO QUE SE DECLARA, EN EL SENTIDO QUE SON PARTE DE UN PLAN ESTRATÉGICO. Porque

- a. Los expedientes de rezonificación están conformados con una patética pobreza de fundamentos y estudios. No podrán ser girados a Provincia sin prefactibilidades hidráulicas, de provisión de servicios, de calidad del recurso subterráneo, de capacidad del sistema eléctrico, etc. ¿Si esto es así, porque no lo hicieron antes para someterlo a los concejales con toda la información que exige la ley? Constituye una falta de respeto al cuerpo
- b. En los expedientes Norte, Sur y Cavas, se agregan actas del Cuot donde supuestamente se dio consentimiento a los cambios. En el Cuot nunca se presentaron en detalle y de manera concluyente los cambios que se pretendían; los colegios participantes nunca tuvieron oportunidad de presentar informes fundados; el único informe de este tipo consta en el expediente de cavas, y en relación al punto concreto de las canteras se expide propiciando que sean espacios verdes. Lo mismo manifiesta el arquitecto Morano en una de las actas.
- c. Se trata básicamente de una especie de reparto de beneficios puntuales en piezas atractivas de la ciudad, en nada se parece a operaciones dentro de un plan como se declama.
- d. En absoluto contribuye como sostiene el Intendente y sus funcionarios a una “ciudad multicéntrica”. Todas las habilitaciones, salvo los corredores de servicios o comerciales son para nuevos loteos en baja densidad. La multacentralidad se logrará solo si se plantean esquemas para distribuir algo de la enorme edificabilidad que solo va al centro, en las localidades. Por el contrario se seguirá agravando el grave problema de la movilidad y la dependencia de los servicios del casco fundacional. Hablar de que vamos a la “ciudad de 15 minutos” como se dijo (es decir donde cualquier vecino llega a empleo, servicios, etc. en 15 minutos) es un disparate con estos proyectos.
- e. En absoluto contribuye como sostiene el Intendente a una ciudad inclusiva en la medida en que no hay el menor indicio en estos proyectos de que se está pensando en cómo, dónde, con qué acuerdo con propietarios y con qué recursos se facilita al menos suelo urbanizado para los más pobres para prevenir los asentamientos. Mucho menos para ayudar a integrar al 15% de familias que hoy están en pésimas condiciones en ellos. La respuesta solo vendrá cuando se cumpla con la Ley de Hábitat y se creen las Zonas de Promoción del Hábitat Social, se arbitren los incentivos para que los propietarios acuerden el fraccionamiento, se penalice el suelo vacante en áreas consolidadas, y se destinen fondos para la urbanización. Además el Ejecutivo debe dejar de falsear la realidad con la supuesta inundabilidad de Planeadores, (uno de los lugares más altos de La Plata) y decidirse a contribuir a que se concrete.
- f. En absoluto resuelve el problema de los servicios, cuestión gravísima en la ciudad. Por el contrario mantiene el criterio de urbanización extensiva con baja densidad que no requiere cloacas, y veremos si se les pide agua de red desvinculada. Es un esquema insustentable hoy por las condiciones de los

acuíferos y los cursos superficiales, y lo será más aun mañana cuando haya que proveer redes, con costos que pagarán todos los ciudadanos, como empieza a ocurrir ahora con la inversión que deberá realizar Provincia para el agua. Esto solo se resuelve con un convenio marco de convergencia entre servicios y ordenamiento territorial donde una cosa acompañe a la otra, y se establezca cómo contribuyen los nuevos desarrollos en horizontal y vertical a financiar las obras necesarias.

g. Desde ya no aporta a resolver las cuestiones del riesgo hídrico. No hay una sola previsión concreta y operativa sobre la preservación de valles de inundación en los polígonos que se habilitan y sobre todo, la adopción del principio del balance hidrológico cero para no afectar aguas abajo, dado que en general se está promoviendo ocupación del suelo en las cuencas altas. Eso debe estar incluido desde el vamos en una propuesta de manejo de excedentes pluviales y quiere decir que se deben retener los caudales que excederán a la condición actual como campos. Hay elementos como los estudios de peligrosidad del Plan de Reducción de Riesgo de Inundaciones (convenio con la UNLP de 2019 cuyos resultados nunca se publicaron), que muestran que el problema es complejo en todas las cuencas. Los declamados parques lineales inundables son una pura expresión de deseos si no se define el mecanismo concreto por el cual se restringe el uso, se definen sus dimensiones, se determina si son de acceso público (dado que se llaman “parques”) y en tal caso cómo se hace el municipio de la tierra, qué hará en ellos, etc, etc.

h. La protección ambiental de la cuenca del Pescado es solo una formalidad. Solo se garantizará una protección real cuando se formule el plan de manejo y se cambie en consecuencia el COU. El plan de manejo es una exigencia de la ley de paisajes naturales protegidos que sigue sin ser cumplida

i. Tampoco contribuye a una ciudad que se desarrolla económicamente. No entra dentro de las preocupaciones del supuesto plan nada que tenga que ver con los espacios industriales, o la organización de la logística y servicios apuntando al virtual relanzamiento del puerto, por ejemplo. El tramo de corredor de servicios en la Ruta 36, surge sin ningún estudio ni fundamentación de cómo se plantea el conjunto de los flujos de cargas en el distrito. La dimensión de la ciudad como hecho productivo se abordará cuando se ponga en marcha la agenda relacionada con el mejoramiento y la transformación de la producción primaria, el desarrollo de nueva industria, y la organización integral de la logística

j. Un plan no es una mera zonificación. Eso es la prehistoria del urbanismo. Un plan implica organizar recursos, tiempos, roles de los actores en el territorio, acuerdos interjurisdiccionales, y definiciones físicas concretas a nivel de detalle sobre trama circulatoria pública obligatoria, dotación de infraestructura que debe ser de agua y cloacas, polígonos de mayor densidad, centros barriales, equipamiento necesario, distribución de obligaciones para los privados, cronogramas de ocupación del suelo y muchos etc más. La ley exige planes de ordenamiento y planes particularizados con todos los detalles que surgen de los arts. 80 y 81 del DL 8912/77. Todo el suelo que se pretende rezonificar debería quedar “sujeto a plan particularizado”.

k. El centro no puede estar fuera del plan. Los 200.000 m<sup>2</sup> de inversión en el centro y solo allí no pueden quedar afuera de ninguna consideración desde el vamos sobre cómo se desarrolla la ciudad. Y en las localidades, desde el Cedyt sostenemos que es imprescindible organizar como una estrategia integral el desarrollo de todos los espacios asociados al “corredor” que une norte y sur que podría conformarse en torno a calle 141, el par 143 y 149, 137 y 637 hasta ruta 11, o variantes. Ello incluye proyectar el destino de cada uno de los espacios vacantes bajo los criterios de plan que pide la ley, es decir previendo el conjunto de las operaciones que integrarían la estrategia. El sector que ahora se habilita para urbanizar entre 477 y 501 constituye una pieza fundamental que no debiera ser parte de un country sino de un desarrollo urbano que interese a la ciudad toda.

l. La urbanización extensiva como única política visible tampoco contempla la evolución demográfica. Los gráficos que se insertan en los expedientes sobre evolución de la población son además erróneos porque proyectan un crecimiento lineal, cuando es decreciente. Pero más aún, el 60% de los hogares que se generarán en los próximos años serán de una o dos personas. Los loteos o barrios cerrados destinados a la familia tipo no proporcionan respuesta para ese público. Hace falta articular otras respuestas que pasan por los pequeños conjuntos residenciales en las localidades, más económicos que

en el casco, el incentivo al alquiler con parte de la plusvalía, la rehabilitación de viviendas deterioradas en el centro y tantas otras cuestiones que merecen una discusión más profunda.

m. El argumento de “regularizar una situación de hecho” es de una complicidad manifiesta con el sector nefasto del mercado inmobiliario, se ampara en una historicidad que no reconoce que lleva 5 años de gestión sobre el territorio platense, no aplica ningún tipo de multas a quienes se enriquecieron comercializando suelo rural o no apto como suelo urbano ni crea los antecedentes y herramientas que garanticen que esta modalidad no volverá a repetirse.

Por todo ello se trata de pedir una discusión seria, acordada con los organismos provinciales que inciden de manera muy importante en la ciudad, de cara a toda la sociedad, buscando acuerdos de responsabilidad con todos los actores, fundados en información y estudios sólidos, haciendo una opción explícita por las soluciones para los que menos tienen. El tratamiento de todo este paquete debería entonces postergarse, porque definen el futuro de la ciudad y de cómo será el habitat de los platenses.