

PLAN URBANO O MERA ZONIFICACION QUE HABILITA A LOTEAR?

Arq. Luciano Pugliese

Como ocurrió en los últimos tres diciembre, el Ejecutivo municipal expuso al filo del cambio de año sus propuestas urbanísticas traducidas en modificaciones al Código de Ordenamiento Urbano. Ocurrió en 2018 y 2020 con la sanción de sendas ordenanzas y en 2019 con un simple decreto.

Llama la atención la constancia: lo que se persigue en cada oportunidad es básicamente una simple habilitación de nuevos espacios para loteos urbanos de baja densidad y mínima dotación de infraestructura. Todo sin mayores consideraciones sobre estructuración espacial, infraestructura, necesidades sociales, economía urbana, movilidad o huella ambiental.

Por tercer año consecutivo se argumenta que se trata de encuadrar urbanizaciones que ya ocurrieron antes; ocurre que algunos barrios casi vacíos ya fueron “encuadrados” tres veces. En la última ordenanza sin embargo los espacios completamente vacantes por su parte suman nada menos que unas 700 hectáreas y ya se anuncia una etapa ulterior por varios centenares de hectáreas más.

La segunda cosa que llama la atención es la pretensión de asociar una operación urbanística tan básica con objetivos ambiciosos que la exceden por completo como los cinco ideales del llamado “Plan Estratégico 2030” que hablan de una ciudad compacta y multicéntrica, inclusiva, productiva, resiliente o moderna en sus procedimientos de gestión.

No parece haber en las últimas ordenanzas una contribución a una “ciudad multicéntrica”. La multientralidad se lograría si se plantearan programas para distribuir en las localidades algo de la enorme edificabilidad que solo va al centro. Eso sí ayudaría a un mayor dinamismo y evitar un patrón de movilidad que tiende a ser insustentable. ¿Es un imposible? No parece. Sobran las experiencias de nuevos productos inmobiliarios rentables para los ahorristas/inversores por fuera del monoproducto “torre con monoambientes en el casco”. Es cuestión de plantear los incentivos (o desincentivos) necesarios para desarrolladores e inversores y dialogar. Y que el casco y los 200 mil metros cuadrados al año que allí se levantan sean parte del plan.

Tampoco se ve una contribución a una ciudad inclusiva. No está en la agenda definir cómo, dónde, con qué acuerdo con propietarios y con qué recursos se facilitará al menos suelo urbanizado para los más pobres y evitar que deban caer en el asentamiento. 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.

La invisibilización del gravísimo problema de los servicios también es curiosa. El patrón de urbanización extensiva con baja densidad que no requiere cloacas, (y veremos si se les pide agua de red desvinculada o simples perforaciones individuales) ya es insustentable por las condiciones en que están 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 plantea 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. ¿El colapso del sistema cloacal no es un problema para el municipio?

Es débil el planteo sobre manejo de excedentes hídricos en las áreas a habilitar. Los “parques lineales inundables” de que se habla son una virtualidad si no se define el mecanismo concreto por el cual se restringe el uso, se establecen 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, entre muchos otros interrogantes.

La **protección ambiental de la cuenca del Pescado** que se estableció en una de las ordenanzas aprobadas en 2020 parece poco efectiva en tanto todo queda sujeta a aprobaciones de usos caso a caso en un mecanismo demasiado discrecional. Solo se garantizará una protección real cuando se formule el plan de manejo y se cambie en consecuencia el COU.

Algunos de estos conceptos podrían tener un correlato en términos de estructuración urbana organizando el desarrollo de todos los espacios asociados a un “corredor” o cinturón del aglomerado platense que una Seguí, San Carlos, Los Hornos y Villa Elvira hasta Ruta 11. Ello incluye proyectar el destino de cada uno de los espacios vacantes previendo el conjunto de las operaciones complejas y variadas que integrarían la estrategia, incluyendo por supuesto los servicios. El polígono que ahora se habilita para urbanizar en 477 – 501 – 152 – 165, que se anuncia que se extenderá hasta 141, constituye una pieza fundamental que no debiera ser parte de un country sino de un desarrollo urbano que interese a la ciudad toda. Se situaría como espejo de la futura urbanización de Planeadores, cuya concreción el municipio por momentos apoyo y por momentos denuncia.

La urbanización extensiva de grandes superficies como única política visible tampoco parece del todo coherente con la evolución demográfica real. El crecimiento de la población total tiende a disminuir año a año. Pero además los hogares solo compuestos por 1 ó 2 personas pasarán de representar el 48% del total de hogares en 2010 al 60% en 10 años. El crecimiento de los inquilinos también es incesante. ¿Eso no nos dice nada sobre el patrón de urbanización y los futuros productos inmobiliarios? Hace falta articular otras respuestas residenciales más allá del lote y el monoambiente.

La fijación de nuevos mecanismos para redistribuir plusvalías inmobiliarias también quedó fuera de las nuevas ordenanzas. ¿Seguiremos ignorando una tasa que rige desde 2010, transfiriendo recursos a los simples loteadores, es decir quienes menos invierten en la ciudad? ¿O a quienes abusan de un sistema muy vidrioso de “premios” que les permiten hacer más pisos? Las habilitaciones en las contaminadas cavas de Hernández para fantasiosos proyectos de centenares de miles de metros cuadrados de obra son una muestra de que la relación estado – mercado inmobiliario no siempre tiene un marco de seriedad.

No aparecen tampoco preocupaciones que tengan que ver con la transformación logística de cara a la reactivación del Puerto La Plata de la mano de la ampliación de la Autopista Buenos Aires – La Plata o la extensión de la Ruta 6. 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.

Un plan no puede ser una mera zonificación que habilita a lotear. Eso es la prehistoria. ¿Es mucho pedir que en La Plata demos un salto cualitativo en la planificación territorial, más allá de los slogans? Hay una agenda más amplia a abordar. ¿No lo merece una ciudad inmersa en una región que se acerca al millón de habitantes?