



Eje Ambiente y uso de los bienes comunes

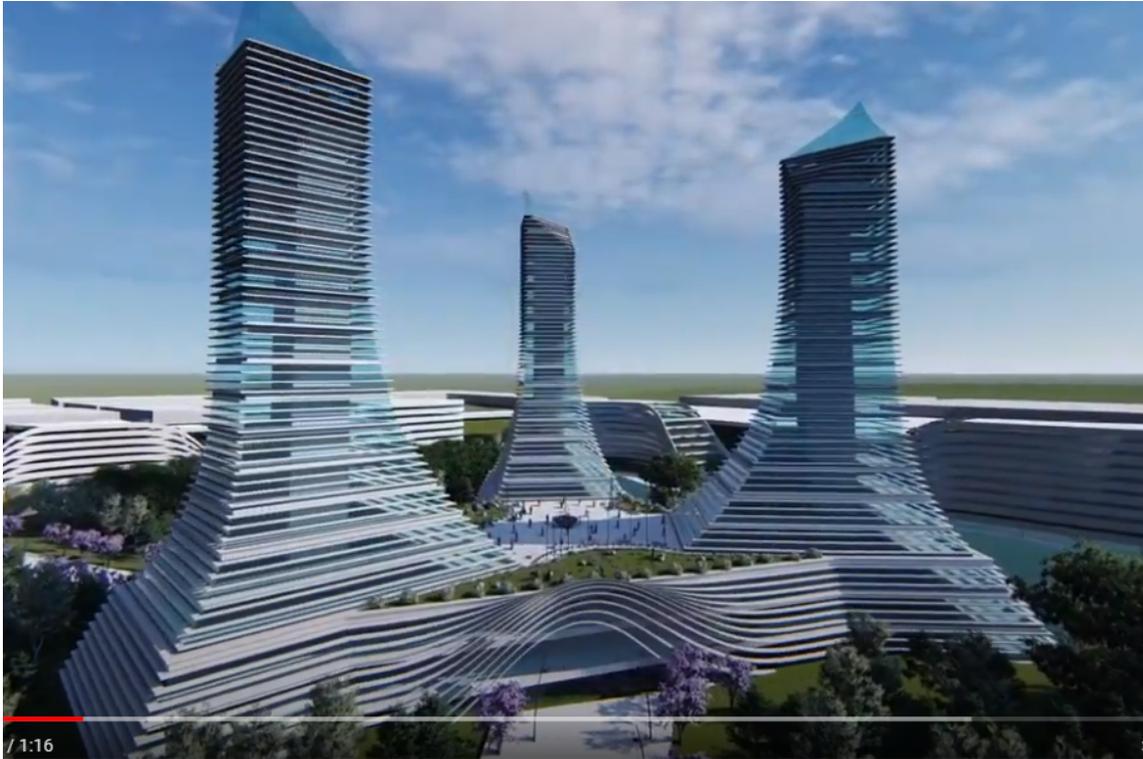
El conflicto ambiental debe ser un vector central en cualquier política territorial. La mitigación o adaptación a los efectos del cambio climático, la eficiencia energética, la defensa de la biodiversidad, la recuperación de los ecosistemas degradados, el manejo razonable de los excedentes hídricos, el uso racional del agua, la mitigación de la contaminación de aire, tierra y agua, el buen manejo de los residuos, y la equidad en el acceso a buenas condiciones ambientales, son parte indispensables de la agenda política.

La Plata tiene un larguísimo camino a recorrer en este aspecto, contrarrestando años de una política territorial caótica cuyo principal eje es la falta de estado y el libre albedrío de las fuerzas del mercado.

El manejo de las cavas en La Plata

En el medio de una crisis histórica mundial producto de la pandemia del covid 19 y su consecuencia económica en el sistema productivo, que profundizó la difícil situación que veníamos atravesando como país, el Municipio La Plata impulsó una reunión del Consejo Único de Ordenamiento Urbano y Territorial (CUOT) al que son convocadas un conjunto de instituciones.

Después de esa sesión del CUOT, el Ejecutivo aseguró tener aval para continuar con el trámite de aprobación de un proyecto urbanístico en una de las dos cavas ubicadas en calle 514, entre 22 y 28 en Hernández, llamado "Distrito Benoit". El proyecto efectivamente fue aprobado por Ordenanza 12.048 sancionada el 23/12/2020.



En el origen la empresa desarrolladora (Abes) mostró una propuesta demasiado voluntarista, mostrada en imágenes fantásticas subidas a la web, anunciando inversiones por 300 millones de dólares en torres residenciales, centros comerciales, y equipamientos públicos.

La realidad es mucho menos glamorosa: se trata de dos cavas superexplotadas hace décadas hasta una profundidad de 15 metros por debajo del nivel de 514, en las cuales se han vertido y se siguen vertiendo periódicamente toneladas de basura, y que por las responsabilidades que las normas adjudican a los propietarios ya debieran haber sido saneadas y convertidas en espacio de biodiversidad, paseo público, centro recreativo u otros usos públicos. O directamente haber pasado sin cargo a la municipalidad sin perjuicio de otros reclamos.

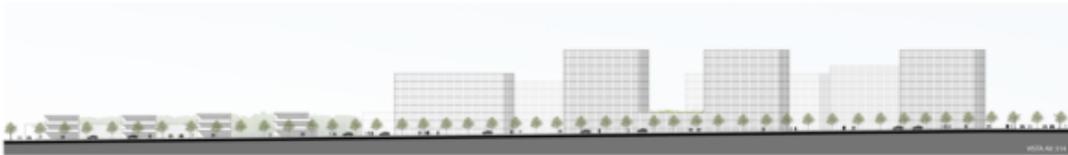
Detrás de este proyecto está el tema del grave pasivo ambiental. Se conoce muy poco o nada sobre el plan de remediación y sellado del freático del que se habla, cuando debería ser un tema sometido a consultas públicas dada su enorme sensibilidad. En el Acta 2 de la reunión del CUOT del 24/4/20 la Directora de Política Ambiental señaló la preocupación por el enterramiento de toneladas de basura por lo menos en el sector hacia 31, respecto de lo que hay denuncias penales y argumenta que el recurrente plantea un simple relleno. Cabe aclarar que los rellenos iniciados en el sector de 22 se hicieron con material cedido por la Municipalidad del predio de 137 y 70 en el que se proyectó un reservorio. Esas tareas se suspendieron mucho antes de la pandemia.

Tampoco puede obviarse el contexto legal. Tanto el código actual como el anterior establecieron plazos perentorios para la remediación y fortísimas multas en caso de no hacerlo, además de los perjuicios por vuelcos que se siguieron haciendo. De haberse aplicado los procedimientos el municipio tendría seguramente acreencias muy superiores al valor actual del terreno en la situación presente en la que no tiene autorizados usos y su valor es nulo. La ley provincial de pasivos ambientales va en la misma línea. Además, el Intendente



Garro firmó oportunamente un convenio con la UNLP para que un equipo a cargo del Licenciado Ramiro Sarandon trabajara en la evaluación de las condiciones ambientales. No se conoce que se haya concretado ningún avance al respecto.

Vista Avenida 514



Vista Avenida 25



Vista Calle 517



Sección 1



Sección 2



Sección 3



El Ejecutivo conoce también una propuesta sólidamente fundamentada para convertir las cavas en un espacio de almacenamiento de excedentes pluviales y aliviar así un muy comprometido arroyo Del Gato frente a tormentas extremas.



La propuesta de la desarrolladora Abes que se conoce es solo de subdivisión y asignación de indicadores. No parece haber una presentación como proyecto integral con construcciones, del “tipo 2” (art 293 y siguientes del COU), lo que demanda conocer mucha más información sobre las obras a construir. Para un proyecto que declara semejante magnitud desconocida en La Plata, no se conoce ningún estudio de los costos de urbanización y mantenimiento, ni detalle sobre tipo de inmuebles, estudios de mercado, equipamientos de los que se hará cargo el desarrollador, plazos de materialización, garantías, entre muchos otros ítems. Además cabe considerar los costos para el municipio de mantener infraestructura pública a 15 metros bajo nivel, tal como se propone.

Del Acta de la reunión del CUOT del 24/4 aparece como extremadamente atinada la intervención del Arquitecto Horacio Morano por el Colegio de Arquitectos, quien indicó que “... ¿no es más racional como sucede en las ciudades del mundo que las canteras sean espacios públicos y no utilizar suelo urbanizable para hacer parques?... más allá de lo lógico que los inversores quieran explotarlo, que ya lo hicieron además con las canteras...”. Si bien el municipio incluye esta iniciativa en el marco del Plan Estratégico, los estudios antecedentes del Plan elaborados por la firma Idom con fondos del BID, señalan como antecedentes a seguir en el manejo de cavas ejemplos de otros países que resolvieron justamente la creación de espacios públicos de conservación de biodiversidad y recreación, mientras que no se cita ninguno en la línea de lo que ahora se plantea.

Vista aérea Avenida 514 y Avenida 25





¿Cuál es el riesgo de este proyecto tan ambicioso así formulado? Que todo quede tal cual; que en definitiva se logre dilatar la remediación de la cantera a lo largo de años mientras se arma una más que improbable “ingeniería financiera” para hacer algo de lo presentado, y que todo se limite a una mejora de los balances de la empresa propietaria al crecer el valor de sus activos con las autorizaciones y en todo caso al desarrollo de alguna parte marginal del proyecto.

Mirando los pocos papeles que se conocen incorporados al expediente, lo que la empresa desarrolladora Abes solicita es un permiso para poder lotear (no habla nada de inversiones en ladrillos) y si alguno compra un lote sepa que podría construir allí hasta 15 pisos. Cuesta entender la lógica de este negocio, salvo que todo esté hecho para aprovechar las únicas 2 hectáreas que están a nivel y dejar todo el resto como está, o facilitar un comercio chico de lotes hundidos a 15 metros por unos pocos pesos donde es difícil que se vayan a ver esas grandes edificaciones.

El proyecto de zonificación del predio fue finalmente aprobado por ordenanza, pero la misma no fue convalidada por la Provincia. Más aun, en el trámite que corre por Expediente EX-2022-10752272- -GDEBA-DPOUYTMGGP puede leerse que la autoridad urbanística provincial devuelve éste y muchos otros trámites a la Municipalidad considerando la inexistencia de un plan integral de transformación urbana que permite insertar el cúmulo de pequeñas modificaciones puntuales, aisladas, y solo sustentadas en el interés de los respectivos propietarios.

Mientras tanto, como la otra cara de la moneda, La Plata sigue viendo como la penuria de lotes lleva año a año a la multiplicación de asentamientos informales en donde, muchas veces después de superar la extorsión de mafias, las familias podrán llegar a construir con enorme esfuerzo exclusivamente personal un barrio y una vivienda digna. Las autoridades municipales no muestran el mismo empeño para dar una respuesta genuina a la falta de tierra para los más postergados o ayudar a que los asentamientos existentes tengan condiciones básicas, que para habilitar supuestos loteos “premium”. Esperamos que ahora, ante la propuesta nacional y provincial de urbanizar partes del ex Club de Planeadores, el municipio adopte un compromiso efectivo.

El extraño manejo del tema de la tierra de las cavas

1. Los artículos 341 a 349 del Código de Ordenamiento Urbano aprobado en el año 2000 por ordenanza 9231 establecían que los propietarios de cavas y canteras debían presentar una propuesta de remediación con participación de profesional competente dentro de los 3 meses de dictada la norma, y realizar la remediación dentro de los 2 años a partir de la aprobación de la propuesta. Si esto no se hiciera, caben multas del 50% del valor de mercado del inmueble o el 100%, según hubiera sido una extracción aprobada o ilegal.
2. El nuevo Código de Ordenamiento Urbano aprobado en 2010 por ordenanza 10.703 reproduce exactamente el mismo texto. La Ley de pasivos ambientales de la Provincia 14.343 también permite aplicar fuertísimas multas en este caso graduadas en miles de sueldos básicos de un empleado municipal.



3. En definitiva, desde por lo menos el año 2000 podrían haberse aplicado intimaciones y multas que determinarían que el titular del enorme pasivo ambiental fuera directamente desposeído del terreno, no solo por no remediar sino por facilitar la contaminación y el deterioro del freático.

4. En 2016 la municipalidad inicia un expediente 1018446/16 por el cual aparentemente se tramita una propuesta de remediación que habría dado lugar a la aprobación de un “acondicionamiento físico natural del predio” que nadie conoce, no se ha discutido públicamente, y menos se ha presentado a los vecinos que vienen padeciendo los problemas de las canteras, pese al compromiso expreso ante escribano asumido por el intendente Garro.

5. En simultáneo, en noviembre de 2017, por expediente 1054059/17 se hace una primera presentación de una “propuesta urbanística” para el predio, después modificada en 2018. En ese momento la municipalidad salió a difundir ampliamente por los medios los supuestos “grandes beneficios” del proyecto. Se trata de una propuesta a nuestro juicio absolutamente fantástica que habla de la construcción de nada menos que 207mil metros cuadrados en edificios que en algunos sectores alcanzarían los 15 pisos, y todo hundido a 15 metros bajo el nivel natural del terreno. En todo momento se juega con la falacia de que habrá un único gran inversor, pero en realidad en ningún lado se dice que la empresa desarrolladora Abes comprometa la construcción integral del complejo. Estaríamos en ese caso ante una nunca vista en La Plata inversión en un solo emprendimiento de 300 millones de dólares! En realidad, lo único que hay es una propuesta de loteo elemental con un pedido de aprobación de indicadores urbanísticos para proceder a la venta de terrenos individuales. Es muy discutible que haya interesados para comprar y construir la fantasía que se presenta en bonitas imágenes, tratándose de un sitio que no parece tener grandes ventajas de localización frente a tantas alternativas mucho más rentables, más bien todo lo contrario. Se trata en definitiva, a nuestro entender, de un atajo para eludir por un lado sanciones por la cantera, y por el otro lograr una cierta valorización del “terreno” que seguramente permitirá mejorar los balances de la empresa propietaria. Circulan por la web unos renders de audaces arquitecturas, como ya se ha mostrado.

6. En mayo de 2019 se lanza una licitación a dos bandas para extraer tierra de relleno artificial del terreno de 137 y 72 en lo que los vecinos lograron que se hiciera un parque recreativo y reservorio, dirigida exclusivamente a titulares de canteras que con el material extraído recuperen sus terrenos.

7. La licitación se realiza a los muy pocos días del llamado, el 17 junio del 2019 y solo pocos días después, el 3 de julio, se adjudica al único oferente, justamente el propietario de las dos canteras de 514 y 25, para depositar material de relleno en la de 22 a 25. Entre los beneficios de la propuesta se señala en el Decreto de adjudicación 1559/19 que “se ejecuta parte del reservorio hídrico a valores de hasta el 50% en los costos oficiales” aludiendo al trabajo en 137 y 72

8. Todo esto suponía que, no solo no se aplicaron las multas que establecían las normas para la cantera de Hernández, sino que a partir de una licitación resuelta muy expeditivamente, con un único oferente, se estableció el pago al propietario por el material de relleno a depositar en base a un plan de remediación desconocido, y orientado a un proyecto que tiene una aprobación meramente preliminar, en el que se asegura se harán inversiones descomunales, nunca vistas en la ciudad, cuando hasta



ahora solo hay detalles de un elemental loteo en una ordenanza no convalidada por la Provincia de Buenos Aires

9. Se trata de un caso más en nuestra ciudad de tramitaciones faltas de transparencia, sobre proyectos poco realistas, con absoluta permeabilidad a los intereses de grandes propietarios y desarrolladores, y escasa defensa de los intereses del conjunto.

10. ¿Cuál es el riesgo? Que los propietarios nuevamente eludan toda sanción, no se haya hecho más que un maquillaje para que nada cambie, y sigan los problemas por la falta de control y contaminación.

11. Un destino seguramente más razonable para el predio sería constituir una reserva de propiedad pública en la que se promueva la biodiversidad y usos recreativos, y se acondicione para derivar excedentes pluviales que permitan aliviar al canal del arroyo Del Gato. Se trata de un proyecto ya estudiado por especialistas que aportaría una importantísima solución frente a lluvias extraordinarias.

12. El caso tuvo una nueva vuelta de tuerca al tratarse en julio de 2022 un nuevo convenio con los titulares de las cavas de propiedad de Cerámicos Fanelli en 66 y 179. En este expediente el Ejecutivo autorizó a retirar la tierra del futuro reservorio de 137 y 70 ahora a los propietarios de Cerámica Fanelli para rellenar su cava de de 66 y 179. Nadie explicó que pasó con el convenio anterior con los propietarios de la Cava de Hernández, que por cierto no cumplieron con lo pactado.

13. A partir del análisis de la documentación pre existente y planos del lugar, en una primera instancia resulta todo muy poco claro en relación fundamentalmente en los siguientes puntos:

a) En este nuevo convenio el propietario, a cambio de ejecutar el reservorio en el Cementerio se llevaría la tierra para sanear una cava detrás de la ladrillera en 66 y 179.

b) Pero resulta que solo una de las parcelas citadas es cava (ver plano abajo), y ni siquiera le alcanza la categoría de "zona de recuperación", que estaría limitada a la propia planta de Fanelli (ver plano).

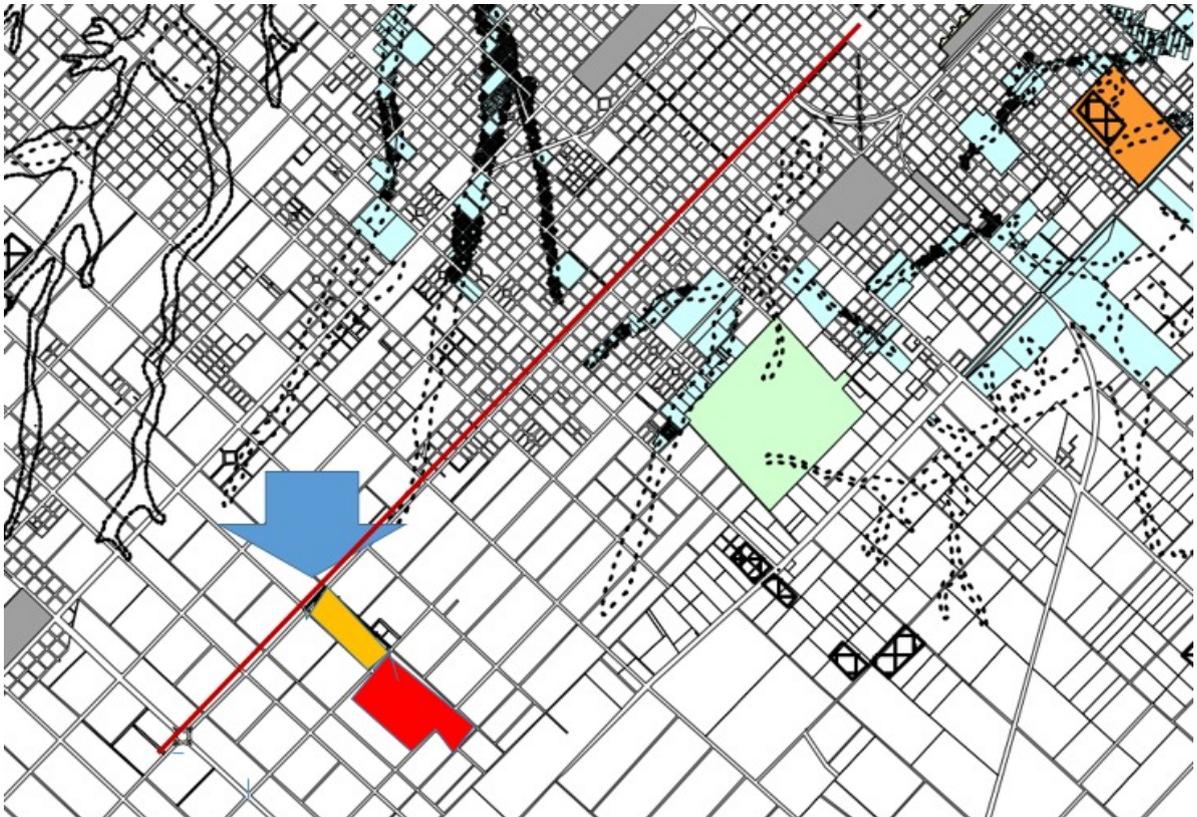
c) Sin embargo en el convenio habla de un sector más amplio que claramente tiene uso rural intensivo, y al que se habla que se habilitará para extracción minera, por lo que se entiende. Esto parece muy poco razonable: quemar suelo de uso agrícola intensivo para extraer la capa vegetal para ladrillos, que es lo que entiendo, y después rellenan con lo que sacaron de Cementerio, donde hay cualquier cosa, considerando que eso también fue relleno durante los años.

d) Por lo pronto, se cita una Declaratoria de impacto ambiental emitida supuestamente, por el área de Ambiente municipal, en base a Resolución 845/21. IMPRESCINDIBLE EXIGIR VER ESO. A priori parece algo muy poco recomendable a pedir de boca de las necesidades de Fanelli de tener material para vegetal, eso es lo que interpreto, me puedo equivocar en la mirada rápida. Por otro lado, hacia RP 36, pegada a la fábrica, hay otra cava enorme, de la que nada se dice.

e) Finalmente, no surgiría del expediente de este convenio que haya un cálculo económico que indique los costos y beneficios de la operación en su conjunto.



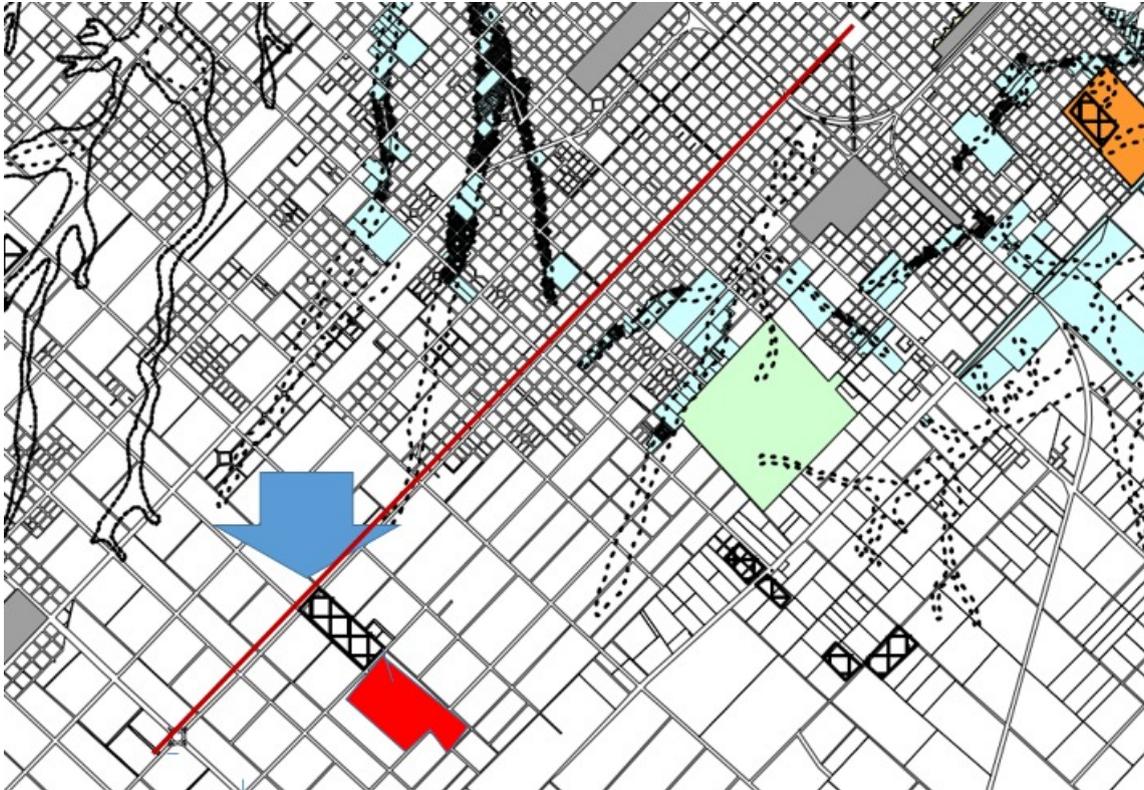
Todo ello pone de manifiesto que la modalidad poco transparente de la tramitación de la operación en la Cava de Hernández, tanto en lo relativo al “relleno” como al proyecto urbanístico, se replica en relación a la cava de Fanelli. E indica por el otro lado que el asunto de la extracción de la cava de 137 y 70 para que funcione como pequeño reservorio es un asunto que pasa de convenio en convenio sin que se explique el porqué de los cambios.



Acá en mostaza lo q es zona especial de recuperación. En rojo lo que se habilita para actividad minera pasándolo a rural extensivo.



En azul se señala la zona declarada de recuperación sobre la imagen. En contorno rojo las parcelas que se habilitan para actividad extractiva (70 cms dice). Todo bastante confuso.



En este plano, sin el color mostaza para que se vean las cruces, indica cuál es la zona de recuperación patrimonial, que no es la que se habla en el convenio.