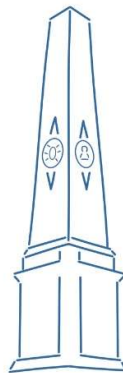


Contribución al diálogo

Aportes para la Reforma del Código de Ordenamiento Urbano de Concepción del Uruguay

Abril 2022



**PENSANDO
CONCEPCIÓN**

Para vivir en una mejor ciudad

<https://www.facebook.com/pensandoconcepcion/>

Por Pablo Presas. -Economista. Desarrollador Inmobiliario, expresidente de ACYR SC (Administradora del Barrio Privado La Soñada) y presidente de la Asociación Civil (en trámite) Pensando Concepción-

Introducción

Primero lo primero, que es reconocer que a más de dos años de iniciada su gestión, nuestro actual Intendente Martín Oliva ha demostrado una excelente capacidad de administrar una ciudad históricamente situada por debajo de su potencial, y que esa capacidad de trabajo, ese pragmatismo, esa focalización en lo importante, y ese compromiso de solucionar los problemas de arrastre de gestiones pasadas, están dando sus resultados. La ciudad crece, se desarrolla, está más linda, tiene futuro.

Y ese futuro, en gran parte, se está forjando también este año con la actual reforma del **Código de Ordenamiento Urbano (COU)** que va a determinar los carriles de los próximos desarrollos o “reglas de juego” para la inversión privada. Y es justamente aquí donde vemos ciertas tendencias, ideas y acciones preocupantes, que generalmente nacen entre algunos funcionarios de segundas líneas o consultores que desconocen la ciudad; y que aunque puedan estar basadas en sus buenas intenciones, nos conducen indefectiblemente a un futuro sub-óptimo que nos seguirá manteniendo en un statu-quo por debajo de nuestras potencialidades como ciudad. Así, con un fin propositivo y a sólo efecto de enriquecer el diálogo, es que surgen estos aportes a la actual reforma del COU. Ya que como expresa la sabiduría de cierta metáfora: “muchas veces, el camino al infierno está pavimentado con buenas intenciones”.

Un Código de Ordenamiento Urbano no es un Plan Estratégico de Desarrollo

En primer lugar, hay que tener bien en claro la importancia y diferencias entre un código de ordenamiento urbano y otra herramienta clave y aún más importante que es un **Plan Estratégico de Desarrollo (PED)** de la ciudad. La primera (COU) es una herramienta para cumplimentar con los objetivos de la segunda (PED). La primera es un documento técnico profesional, la segunda en cambio es una visión colectiva y consensuada de que ciudad queremos ser. La primera (COU) es un código normativo y rígido, pero debe permitir ciertas excepciones siempre y cuando estas se encuentren alineadas con el modelo de ciudad que queremos ser y que definimos en el Plan

Estratégico, la segunda (este mismo PED) es un plan de construcción dinámica que debe ser revisado y replanteado con cierta periodicidad y en base a los aciertos y desaciertos que se vayan detectando.

Estas distinciones también las tiene claras ese impecable intendente que tuvo nuestra ciudad, Juan Carlos Lucio Godoy, quién en una reciente entrevista en el programa político “No se lo cuentes a nadie”, que conduce Gerardo Robín, manifestaba que la ciudad se debe un “*plan de desarrollo colectivo*”.

Y no es que nunca se haya tenido un diagnóstico y un plan, ni que se hayan discutido y consensado las distintas visiones dentro de la comunidad, todo lo contrario, muchas han sido las experiencias e ideas que se han dejado plasmadas en diversos documentos desde el advenimiento de la democracia.

De los años ´80 podemos mencionar el **PRURAI (Programa de Renovación Urbana y Recuperación de Áreas Inundables)**; el **PLANUR (Plan de Ordenamiento Urbano)**; y el **EDOUR (Esquema Director de Ordenamiento Urbano Regional)**.

Posteriormente en los ´90 hubo dos trabajos importantes: la **Reformulación del Plan de Desarrollo Urbano de Concepción del Uruguay** (CFI/H.Poggiese) y el **PECU 1998 (Plan Estratégico de Concepción del Uruguay)** (CFI/A.Garay).

En la primera década del nuevo siglo prácticamente no hubo ningún trabajo municipal, pero si valiosos aportes desde otros sectores entre los que podemos mencionar: el “**Informe sobre la Calidad de las Prácticas Democráticas de Concepción del Uruguay**” elaborado por la Auditoría Ciudadana del Gobierno Nacional en el 2003 (cabe aclarar que si bien el título puede engañar, hay mucho material y opiniones relacionadas a la visión de ciudad deseada); el documento del Arq. José A. Artusi “**Teoría y Práctica de la Planificación y Gestión del Desarrollo Local en Concepción del Uruguay 1984-2004**”; y el valioso aporte de la Universidad UCU (con ayuda del ICEI) “**Análisis del Sistema Territorial de Concepción del Uruguay**” del 2008/09.

Finalmente, fue el intendente Marcelo Bisogni quién dejó el último mojón municipal con el **Plan Estratégico de Concepción del Uruguay - PECU 2010** -, trabajo que significó una importante contribución coordinada por un equipo técnico profesional que incluyó un “**Pre-Diagnóstico Socio Urbano Ambiental**” y la realización de 12 talleres participativos que dejaron una riqueza documental significativa.

Por último, vale mencionar otros significativos aportes como “**La Economía del Departamento Uruguay: Aportes para el Desarrollo Productivo**” de V.Giarrizzo y P.Presas (2011); “**La Densificación de la Vivienda Popular en Concepción del Uruguay**” de G.Falivene et al (2018-UCU) y los documentos técnicos de Pensando Concepción “**Encuesta de Opinión y Calificación sobre el Estado de Situación Actual de la Ciudad**” (donde además de la calificación, hubo más de 700 personas que respondieron

cualitativamente sobre los atributos ideales que debería tener nuestra ciudad) y **“Aportes para el Rediseño de Concepción del Uruguay”**, ambos del 2019.

Como vemos, mucha es la documentación disponible para quienes quieran estudiar estos temas. Lamentablemente, también vemos que el municipio no ha elaborado nada significativo desde el PECU 2010 de ya doce años atrás. Pero que no se entienda mal, ello no significa que el actual intendente no tenga en claro “su visión de ciudad”, claro que la tiene, basta leer el mensaje de apertura de sesiones de este año o escuchar la reciente entrevista del mismo Oliva en el programa de Robín para vislumbrar lo que él llama el *“Modelo Uruguay”*, basado (entre otras cosas no menos importantes) en promover el turismo, la cultura, la salud, la educación, el medio ambiente, ejes importantísimos que por supuesto tendrían que ser potenciados en un nuevo Plan Estratégico consensuado entre todos los uruguayenses.

Tomemos la cuestión medio ambiental como ejemplo, no solamente por las acciones realizadas por el actual gobierno en procura de mejorar la gestión de residuos sólidos, cloacales e industriales sino también por el fortalecimiento de las áreas verdes como la Reserva Natural Paso Vera, la Isla del Puerto, el Área Natural Protegida Arroyo El Curro y la tenaz protección de los humedales. Pero vayamos aún más lejos: dado que las delimitaciones del ejido urbano han crecido enormemente (se pasó de 1.374 hectáreas en el 2001 a 4.048 hectáreas en el 2019), hoy las áreas territoriales de competencia municipal son mayores, y lo que antes ni siquiera figuraba en los planes estratégicos, debería ahora ser incorporado a uno nuevo y actualizado: nuevas reservas naturales y protegidas en las cuencas de los arroyos El Curro y La China (abrazando la ciudad), corredores terrestres que conecten dichas áreas por tierra (como una nueva costanera aeróbica desde la defensa norte hasta el parque de la ciudad) y corredores fluviales que las conecten por agua a través de sus arroyos y canales (con buenas ideas, una dragalina y poco presupuesto se podrían limpiar y abrir algunas pocas arterias claves de forma de reconvertir nuestra ciudad en una especie de *“Venecia de la naturaleza argentina”*, apuntando a un creciente turismo náutico y eco-natural). Además, aprovechando el impulso del recientemente creado Parque Provincial Natural en las islas Dolores, Campichuelo y San Genero, donadas sin costo por el filántropo norteamericano Gilbert Butler, se podría impulsar ampliar dicho parque incorporando otras islas fiscales de la zona. Una ciudad abrazada por reservas naturales y de cara a un delta de arroyos y canales que termine en un Río Uruguay inmerso en un gigantesco Parque Reserva Natural de más de 170 kilómetros cuadrados de extensión.

Pero esa es parte de mi visión, otros pueden tener la suya, lo importante aquí es llegar a un consenso con la participación de todos y que dicho consenso pueda ser plasmado en un nuevo Plan Estratégico; y que recién a partir de allí se rediseñe un código de ordenamiento urbano que apuntale el desarrollo de dicha visión consensuada.

Entonces, y para cerrar este primer punto, si quizás ya algunos consultores y funcionarios tienen su modelo de ciudad deseada plasmado en sus cabezas, ¿para que se invita a las distintas instituciones a participar? A no ser que simplemente se quiera dar legitimidad social a una visión de ciudad ya “cocinada”, no se entiende que el llamado al diálogo sea tan solo para reelaborar una herramienta técnica como es el COU y no incluya también una actualización del PED. La recientemente contratada consultora IGC, presidida por el Arq. Roberto Monteverde, podría también coordinar la actualización del PED (y no sólo la del COU). Así, deberíamos aprovechar estas instancias de diálogo y participación de instituciones, profesionales y ciudadanos durante este 2022 para modernizar el Plan Estratégico de la ciudad, que ya lleva más de 12 años y que necesita urgente readecuación. Una oportunidad además, para que Martín Oliva pueda dejar plasmado en un documento, una nueva visión estratégica y consensuada sobre la Concepción del Uruguay que todos queremos para el futuro. Llamémosle el “*Modelo Uruguay 2030*”.

Desmesuras del actual Código de Ordenamiento Urbano

A finales de los 90 formé parte del equipo técnico del Plan Estratégico de Buenos Aires, liderado por otro economista uruguayense, Luis “Pato” Soto, ya fallecido y de quién guardo los mejores recuerdos y estima. En aquel entonces, gran parte del éxito conseguido se logró equilibrando dos posturas ideológicas que pueden parecer antagónicas pero que en realidad son complementarias. Por un lado, la visión y empuje de los desarrolladores, atento a las leyes del mercado y a la creciente demanda por mejores barrios y edificios, y siempre dispuestos a arriesgar su capital (y prestigio) en cada uno de sus emprendimientos. Y por el otro lado, una visión focalizada en los más necesitados socialmente, en la urbanización de las entonces llamadas villas, y en la construcción de viviendas sociales. Todas estas buenas intenciones pero que muchas veces no lograban pasar el filtro de lo factible, proyectos soñados que quedaban plasmados en un papel o una maqueta, en una espera interminable hasta conseguir un financiamiento público que rara vez llegaba. Por eso, más importante que soñar cosas, es soñar cosas factibles. Es saber si uno tiene la disposición al riesgo y la capacidad gerencial para llevarlas a cabo, articulando aspectos financieros, ingenieriles, fiscales, de recursos humanos y especialmente de rentabilidad. Por eso es importante lograr ese equilibrio: aliento a la inversión privada por un lado, apuntalamiento del desarrollo social por el otro. Ya que uno fortalece al otro y si falta uno de los lados, también se debilita el otro.

Ese equilibrio no lo veo hoy en nuestra ciudad, por el contrario, veo una exagerada tendencia a interpretar el éxito de ciertas personas que con su esfuerzo lograron

ganarse el derecho a disfrutar de un mejor bienestar, como causales principales de una mayor desigualdad y precariedad de otra franja poblacional. Así, y como si creyeran en un juego de suma cero social (lo que unos ganan otros pierden) apuntan sus cañones ideológicos contra todo lo que represente a los más “acomodados” de la sociedad: *“para nosotros los barrios privados son mala palabra porque fraccionan a la sociedad”* o *“con el nuevo código buscamos la democratización de la tierra”* (aun no entiendo bien el significado práctico de eso), o *“hay que ser inflexibles con el código y no permitir siquiera una sólo excepción”*; u otras frases que sirven como ejemplo del pensamiento de cierto sector de esta ciudad, ficciones imaginarias que serían inocuas sino fuera porque muchas veces podrían terminar plasmadas en un código urbano que frena el desarrollo en vez de alentarlos.

Por ejemplo, analicemos unas de las áreas estratégicas de este gobierno como es el turismo. De acuerdo a datos del mismo municipio, este último fin de semana largo de Semana Santa fue todo un éxito, con un ingreso de 3.257 turistas que arribaron a la ciudad y muchos otros (según reportes privados) que debieron hospedarse en ciudades vecinas debido a que se colmó la capacidad local. El turismo viene marcando éxito tras éxito y la oferta uruguayense ha salido en medios nacionales de alto impacto.

Sin embargo, cuando uno va a los datos del Gobierno Provincial (que recopila los datos locales de todos los municipios de la provincia) se encuentra con un record turístico de más de 185 mil visitantes ingresados a toda la provincia durante exactamente la misma semana en la que aquí recibimos poco más de 3 mil visitantes. Entonces, surgen aquí dos preguntas claves: ¿cómo podríamos incrementar la hoy escueta (menor al 2%) participación uruguayense en el turismo que llega a Entre Ríos? y más importante aún ¿cómo mejorar la oferta de plazas de calidad para poder recibir esa mayor afluencia turística?

Recientemente, Oliva afirmaba que “se había reunido con un grupo de inversores que querían construir un hotel 5 estrellas sobre la antigua casona de calles 8 de Junio y Urquiza pero que el actual COU impedía construir allí más de 3 o 4 pisos con lo cual se hacía económicamente inviable una inversión de ese tipo”, ¿No sería entonces de buen criterio permitir una excepción al COU para que dicha inversión se pueda realizar y con ello mejorar la oferta turística?

Más aún, también hay uno o dos proyectos de hoteles de alta gama sobre enclaves paisajísticos privilegiados que están siendo frenados por impedimentos relacionados a la zonificación actual. ¿No valdría la pena un esfuerzo social y permitir que se desarrolle al menos uno de ellos? ¿No sería auspicioso tener otro Centro Provincial de Convenciones (similar al CPC sobre la barranca del Río Paraná) de este lado de la provincia y sobre el Río Uruguay, enclavado sobre el final de la avenida de la isla del puerto? Que quede claro, nadie está hablando de urbanizar humedales o reservas

naturales, pero sí de promover un hotel de lujo con mínimo impacto ambiental, al igual que los hoteles dentro del Parque de Cataratas del Iguazú o del Parque Nacional Nahuel Huapi en Bariloche. Una acotada y controlada edificación de este tipo atraería un turismo de convenciones y congresos con afluencia turística regular de invierno que redundaría en mayores ingresos y trabajo constante para la ciudadanía, ¿no serían dichas excepciones altamente justificables desde el punto de vista social? Más aún, si con la licitación de dichos permisos se podría indemnizar la expropiación de algunas otras islas como Cambacuá y Tala para completar un gran parque natural que comience más al sur con las islas donadas por Gilber Butler, ¿no traería eso, además del beneficio turístico, económico y social, también un beneficio medio ambiental para nuestra ciudad?

De nuevo, esa es otra parte de mi visión sobre algunas de las cuestiones que deberían estar incluidas en un nuevo Plan Estratégico, pero otros seguramente tendrán otras visiones, de allí la importancia de dialogar y consensuar la actualización del mismo.

Veamos otras desmesuras que hacen que de más de 185 mil turistas, solamente poco más de 3 mil hayan recalado en nuestra ciudad durante la última Semana Santa.

La pandemia covid ha reconfigurado significativamente los gustos y preferencias de la población, lo cual llevó a repotenciar una demanda que desde hace dos décadas viene en constante crecimiento: la de casaquintas residenciales, vacacionales y de retiro. La gente quiere escapar a la naturaleza, al verde, a la tranquilidad y seguridad. Seguridad que hoy, lamentablemente, solo otorgan determinadas urbanizaciones cerradas. Nadie quiere llegar a descansar a su casa de Entre Ríos para encontrarse con que ha sido desvalijada. Sí claro, es otro perfil turístico, no es el campamentista de pelayo o el que alquila un bungalow, pero es un sector que invierte, que construye, que consume mucho, que genera trabajo.

Es un público conectado por ciertos aspectos comunes (alto poder adquisitivo, búsqueda de mayor bienestar, naturaleza y seguridad) pero que también podría ser diferenciado en cuatro subcategorías:

1. La familia uruguayense (generalmente joven y profesional) que decide salir del casco urbano en busca de un mayor bienestar.
2. La joven pareja profesional (muchas veces uno de ellos es oriundo de acá) que vive en otra ciudad y decide venir a radicarse aquí, ya que el home office (cada vez más normal) se lo permite.
3. El exiliado uruguayense que culminó una exitosa carrera en otra ciudad y que en su retiro desea volver a vivir a Concepción pero sin perder los lujos y comodidades que disfrutaba actualmente.
4. El residente de las grandes urbes metropolitanas que tiene la capacidad económica y el deseo de disfrutar de una segunda casa o quinta vacacional hacia donde escaparse los fines de semana.

Muchas otras ciudades no han dejado escapar esta tendencia nacional, llegando incluso a que algunas de ellas logren reconfigurar positivamente su economía local en base a esta demanda: Pilar, Tigre, Pacheco, Funes, y cada vez más ciudades del interior cercanas a los grandes centros urbanos. En nuestra provincia, Colón y Victoria son dos ejemplos exitosos de ello.

Sin embargo, aquí se ha obstaculizado el desarrollo de clubes de campo y barrios privados. Por ejemplo, ¿qué necesidad de que un Club de Campo de más de 40 hectáreas en zona rural, que por definición conceptual se encuentra inserto en medio de la naturaleza, esté obligado a pavimentar sus calles internas para tener autorización municipal. O ¿cuál es el razonamiento detrás de que un Barrio Privado, que por naturaleza es autosustentable y no demanda recursos del municipio, tenga además que ceder un 20% de sus tierras?

Analicemos brevemente este punto, sin que se malinterprete como una excusa para eludir las responsabilidades actuales de los tres barrios privados de la ciudad (que siguen sus vías administrativas frente a los cumplimientos normativos) sino como una contribución a potenciar el desarrollo futuro de nuestra ciudad a plasmarse en el nuevo código en actualización.

Como bien señalaba en una entrevista al programa local “A LA OBRA TV”, la Arq. Verónica Sersewitz (quién está terminando su tesis doctoral sobre el proceso de expansión del ejido urbano de Concepción del Uruguay), uno de los principales problemas de nuestra ciudad es que no es compacta, en el sentido que muchos barrios sociales, loteos abiertos y barrios cerrados se instalaron muy afuera y en forma dispersa, dificultando y encareciendo la provisión de servicios públicos.

Ahora bien, tomemos el caso de un barrio privado como puede ser Las Acacias o La Soñada, ¿Qué recursos demandan del municipio? ¡Ninguno! ¡Cero! ¡Nada! Calles internas, electricidad, agua y cloacas son realizadas con recursos propios; aún más, tienen planta de tratamiento de líquidos cloacales cuyos efluentes son aptos para riego; aún más, tienen hasta el 50% de áreas verdes, creando un pulmón ecológico que beneficia al medio ambiente de la ciudad; aún más, sus residentes muchas veces están predispuestos a financiar las vías de acceso, infraestructura que termina beneficiando a toda la ciudad; y aún más, la dinámica constructiva de estos barrios genera un significativo movimiento económico y de mano de obra con un fuerte impacto social local.

Sin embargo, ¿cuál es la respuesta municipal a través del vigente código urbano? Exigirles más del 20% de las hectáreas del barrio en zona lindera y como “contribución social”. Esto que a priori suena bien, es en realidad un problema futuro para el mismo municipio. Una cosa es un club de campo o barrio cerrado (que como vimos son autosustentables) en área periurbana y cuyos residentes se mueven en vehículos

propios. Otra cosa muy distinta es un barrio social en la misma zona alejada, y donde el municipio no sólo tiene que invertir muchísimo dinero en llevar los servicios públicos sino también en proveer movilidad pública hasta dichos lugares. No en vano, y con muy buen criterio, en el caso de Las Acacias, el gobierno local prefirió una compensación económica en vez de las hectáreas linderas, lo cual tuvo que terminar saliendo como una excepción al código actual.

Articulación público-privada para el desarrollo urbano, económico y social de la ciudad

Ninguna ciudad crece y se desarrolla social y económicamente sin una equilibrada articulación público-privada.

Esta distinción la tiene bien clara el actual concejal del HCD y presidente del bloque oficialista, Sergio Vereda, correctamente alineado con el intendente y con ese pragmatismo, simple pero eficaz, en solucionar los problemas y avanzar. En una reciente entrevista en el programa “Otra Sudestada” que conduce Adrián Pino por Radio Franca, Vereda aclaró varios puntos claves: que con esta reforma del COU están intentando ordenar una ciudad que creció muy rápido y desordenadamente, que hay muchos problemas con los loteos viejos, que se armaban y vendían casi sin aprobación por la falta de control municipal; y que la idea ahora es “parar la pelota” y planificar más seriamente la ciudad en beneficio de todos los vecinos. Para ello se está dialogando con todos los involucrados, inclusive con los desarrolladores privados que en definitiva son los que terminan (o no) invirtiendo en la ciudad y se contrató al IGC (Instituto de Gestión de Ciudades) para coordinar este esfuerzo que esperan esté finalizado en el transcurso de este año.

El trabajo debería comenzar con un buen diagnóstico de la situación actual y los determinantes que llevaron a este problema. Y para ello, una forma de encontrar la punta del hilo para comenzar a desenmarañar este ovillo, sería la de comenzar charlando con los desarrolladores de edificios y complejos de departamentos para determinar porque Concepción crece muy lentamente “hacia arriba”.

Cuando uno analiza los números de m² de edificios construidos (de acuerdo a datos de la Cámara de Construcción de Entre Ríos) se encuentra con que nuestra ciudad ha quedado muy “chata” en comparación con las otras tres hermanas mayores de la provincia (Paraná, Concordia y Gualguaychú). Esto restringe la oferta de viviendas disponibles y por consiguiente, empuja los precios de las actuales. Basta analizar los datos inmobiliarios para darse cuenta que Concepción del Uruguay es un mercado

atípico, con valores de casas comparativamente más altos que en otras ciudades de la provincia. Esto además, tiene el efecto secundario de producir mayor gentrificación (un concepto utilizado en planificación urbanística que significa que debido a los altos costos de la vivienda y la tierra, la gente de menores recursos es expulsada a residir cada vez más lejos del centro). Ante esta demanda latente, muchos empresarios compraron tierras en la periferia para, con poca inversión y poca regulación, desarrollar más de 135 urbanizaciones durante los últimos quince años (lo cual también hizo subir desproporcionalmente el valor de la hectárea para los “loteos básicos de poca inversión”). Finalmente, el vecino que buscaba vivir en la mejor casa que sus ahorros podían afrontar, se encontró enclavado en un “lote básico”, sin agua ni cloacas, y con accesos que se restringen ante la primera lluvia. Lógicamente, como era de esperarse, comenzó a reclamar al municipio para que le solucione dichos problemas. Soluciones que involucran inversiones públicas millonarias. Un caos.

¿Nadie en los gobiernos anteriores se percató de esta desmesura? Vaya paradoja pues que el actual vice intendente Ricardo Vales haya pedido hacer uso de la palabra durante la sesión del HCD de noviembre pasado (cuando se trató el tema de La Soñada) para “despotricar” contra los barrios privados y autoproclamarse como el “defensor del patrimonio público uruguayense”. Hace tres gestiones que viene ocupando puestos claves, ¿nunca se avivó de este semejante atropello al patrimonio público que ha venido ocurriendo en torno a los loteos abiertos? Extraño. O no, si tenemos en cuenta que tampoco alzó su voz en el 2013 cuando era Secretario de Gobierno y hubo un intento de entrega del patrimonio público en el marco del denominado “Proyecto Turístico Integral” ampliamente rechazado por la comunidad uruguayense.

Pero para ser justos y claros, así como hay “funcionarios que no funcionan”, también existen “empresarios que se avivan”. En el pasado, y sin un control efectivo por parte del municipio, muchos desarrolladores simplemente se acotaron a abrir unas calles con broza, colocar unos postes de luz, y salir a vender los lotes, dejando un problema no sólo al municipio sino también a los residentes de los mismos, que muchas veces por desconocimiento (o creyendo que el municipio ejercía un verdadero rol contralor), terminaron siendo abusados en su buena fe.

Hoy, la mayoría de los loteos abiertos de la ciudad (135 desde el año 2006) no tienen sistema de agua y cloaca (a diferencia de los tres barrios privados existentes que si los tienen). Todos estos “lotes básicos” tuvieron o tienen que realizar un pozo de agua (hay demoras de más de 6 meses en las empresas del rubro) y un biodigestor (que es imposible de controlar si realmente se hace o si es remplazado por un más simple y barato pozo negro). Miles de perforaciones que continuamente absorben y depositan líquidos dentro de las capas subterráneas del ejido periurbano. No hay que ser muy

inteligente para darse cuenta del enorme riesgo potencial sobre el medio ambiente que ello representa.

Por eso es importante “parar la pelota y levantar la cabeza para mirar la cancha”. Y si bien existen algunos “pilllos”, la mayoría de los empresarios son gente honesta y razonable, dispuesta a sentarse con el municipio a encontrar la forma de solucionar estos problemas. Por eso, en primer lugar, debería implementarse un “Plan de Regularización de Loteos Existentes”: no solo que el municipio tenga bien en claro el statu-quo de cada uno (que seguramente lo tiene), sino también un plan de acción para solucionar los problemas, y más importante aún, que esa información sea transparente y esté disponible para todos. Hoy por hoy, el futuro comprador de un lote tiene que hacer una exhaustiva investigación privada para no cometer un error: ¿Qué loteo está aprobado? ¿Cuál se inunda? ¿Cuándo van a traer cloaca, agua y pavimento? Mucha información que debería ser sistematizada por el municipio y puesta a disposición de todos para que nadie pueda ser timado en su buena fe. Un beneficio social concreto.

Claro que para ello, debería fortalecerse institucionalmente la Coordinación de Planificación, quizás también otorgarle mayores recursos presupuestarios, dada la importancia que también tendrá este organismo en la aplicación del nuevo código urbano. Un futuro COU donde debería plasmarse una solución equilibrada que armonice las necesidades sociales pero que también impulse la inversión privada, creando los incentivos adecuados para confluir en una solución socioeconómicamente óptima y deseable para todos.

Una posible respuesta al respecto podría ser la de recategorizar los barrios en tres tipologías específicas, cada una con características diferenciales de forma tal que los desarrolladores y el público consumidor tengan bien en claro las obligaciones, derechos y particularidades de cada una de ellas. Dichas tipologías podrían ser la de Barrio Autosustentable, Barrio Urbano y Barrio Social. Veamos sus principales características:

Barrios autosustentables: aquí el municipio debería pedir mínimos requisitos (fundamentalmente medio-ambientales) y dejar que la creatividad empresarial haga el resto. Tiene que eliminarse la necesidad de ceder tierras para “uso público” pero con la condición de que estas urbanizaciones sean realmente autosustentables, es decir no pedir nada nunca al municipio. Todo deber ser inversión privada. Clubes de Campo, Barrios Privados y Conjuntos Inmobiliarios (encuadrados en el artículo 2075 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación) entrarían en esta categoría.

Barrios Urbanos: aquí entrarían los actuales y futuros barrios abiertos que deberían situarse en planta urbana (no en el ejido periurbano) y adecuarse estética e infraestructuralmente al resto de la ciudad. Para estas urbanizaciones, las nuevas

exigencias y requisitos plasmados en la ordenanza 10495 (del año 2019) son más que suficientes. Quizás debería replantearse el tema de zonificación permitida, para lograr una ciudad más compacta y que no se siga expandiendo la mancha urbana.

Barrios sociales: aquí es donde más se necesita un radical cambio de estrategia para lograr mayor impacto social. Se debería readecuar los prototipos con el IAPV para que en vez de construir barrios de viviendas alejados del casco urbano (donde la movilidad y los servicios públicos son más costosos), se puedan edificar torres o complejos de departamentos ubicados más cerca del centro. También las viviendas municipales deberían reemplazarse por edificios o complejos de departamentos para aprovechar el escaso recurso de la tierra en la planta urbana. Además, en los loteos existentes y aprobados, se podría incentivar la autoconstrucción con crédito del IAPV. Todas políticas de alto impacto social y vale aclarar que para corroborar la viabilidad de estas propuestas, consultamos a la Arquitecta Nora Casala (paranaense recientemente jubilada del IAPV después de 35 años, con el máximo cargo y con la experiencia de haber sido el soporte administrativo de todos los últimos directorios del Instituto Provincial de la Vivienda), quién nos reconfirmó la viabilidad y beneficios sociales de estas propuestas.

Finalmente, y a modo de cierre y conclusión de este documento, desde Pensando Concepción hemos querido aportar nuestra humilde contribución al diálogo para la reforma del código que se está llevando a cabo en estos momentos.

Creemos que Concepción del Uruguay tiene valiosos profesionales que han estudiado estos temas y que podrían contribuir significativamente. También vemos de buen agrado que la actual gestión de gobierno haya tomado el “toro por las astas” y se encuentre abocada a mejorar la planificación urbana de la ciudad.

Pero hay que avanzar con cuidado y con sano criterio, ya que muchas veces, como se mencionó en la introducción de este trabajo, por más que existan buenas intenciones, las anteojeras ideológicas incorrectas montadas sobre la incompetencia profesional, terminan ocasionando un perjuicio para la sociedad en su conjunto.

Ojalá que el nuevo código (COU) esté alineado con un Plan Estratégico (PED) que plasme la visión de ciudad deseada por todos los uruguayenses, y que sea una herramienta simple y práctica para apuntalar dicho modelo de ciudad.

Sólo el tiempo dirá si los resultados serán los realmente buscados o si se seguirá pavimentando con buenas intenciones, el camino hacia una ciudad por debajo de sus potencialidades.