



0:00

**LOCALES**

Propuesta de RECATEGORIZACIÓN de tres padrones rurales para la implementación del megaproyecto denominado "EL MILAGRO"

11 marzo, 2021 - Deja un comentario



1. PRESENTACION GENERAL

Teniendo en cuenta el público conocimiento que durante el año 2020 fue adquiriendo la posibilidad de la construcción de un mega proyecto urbanístico en la ciudad de Salto

denominado "El Milagro", y en el marco de la puesta de manifiesto realizada por la Intendencia de Salto el pasado 29 de diciembre correspondiente al instrumento de ordenamiento territorial denominado Revisión Parcial del Plan Local de la ciudad de Salto respecto de los padrones ubicados en la Tercera Sección Catastral del Departamento de Salto (rurales 2220, 12463 y 12462), el Grupo de Estudios Territoriales del Cenur LN de la Udelar, elaboró un documento en el cual se presenta una serie de contradicciones y tensiones que socavan las bases a partir de las cuales fue elaborado dicho Plan, y sobre todo, los procesos de integración social y de desarrollo sostenible contenidos en sus lineamientos estratégicos.

De la lectura de los documentos puestos a consideración de la ciudadanía, surge que, a pesar de la respuesta dada por la Intendencia en el expediente 2020/29815 donde se niega la existencia de un proyecto al respecto, la información en ellos contenida es coincidente con lo que se conoce públicamente del proyecto de urbanización denominado "El Milagro", que procura la modificación del Plan vigente para satisfacer las aspiraciones de FOMEX SA, impulsora del negocio.

En líneas generales, el documento elaborado por el Grupo, antepone una serie de observaciones generales y particulares, en las cuales desde distintas miradas disciplinares, se procura dar cuenta de la complejidad de la temática puesta en consideración, a la vez que constituye un esfuerzo por poner en relevancia pública el proceso de revisión del Plan de Salto. En este sentido es de destacar la falta general de información pública respecto al proyecto El Milagro, así como las escasas instancias de difusión, participación e intercambio que se han promovido desde el gobierno departamental a nivel de la ciudadanía en general, teniendo en cuenta la envergadura de la propuesta que se plantea, por las autoridades como "un antes y un después para Salto".

2. IDEAS CENTRALES

1. No hay proyecto ni razón fundada para urbanizar más suelo: ¿por qué recategorizar entonces?

Según la información que se ha hecho pública, más allá de las ideas generales que parecen castillos en el aire, no hay información clara, concreta y precisa sobre el supuesto proyecto de inversión, así como tampoco de la existencia de estudios de viabilidad económica, social y ambiental que lo justifiquen. Tampoco hay acciones concretas para evaluar el impacto (social, ambiental y urbanístico) de una posible intervención en la zona ni indicadores para medir su éxito o su fracaso. No hay proyecto, por tanto, nada de lo que se promete se puede asegurar (ver Observaciones Revisión parcial Plan Local Salto pp. 17 - 20; 26 - 32).

Grupo de Estudios Territoriales

2. Es una propuesta hasta el momento sin garantías y especulativo.

La iniciativa de revisión del Plan de Salto llevada adelante por la Intendencia para la recategorización de suelo, está motivada por la propuesta conocida como Proyecto El Milagro que es impulsada por un operador inmobiliario privado. La recategorización solo beneficia al dueño de la tierra que, luego de recategorizado el suelo, puede venderlo a mucho más valor y usarlo a su antojo porque no hay garantías explícitas ni firmadas entre los operadores, el dueño de los padrones y la Intendencia de Salto para ejecutar las ideas que se han planteado en la prensa. Lo único que está claro hasta ahora es que el único que gana en este momento, es el

propietario de la tierra y su eventual socio, que es el grupo que demanda la recategorización del suelo (ver Observaciones Revisión parcial Plan Local Salto pp. 13 – 15, Nahoum).

Acerca de la inversión: ¿Llega un grupo inversor con 666 millones de dólares? No. La inversión que se publicita no es tal, sino que esa cifra refiere a lo que se denomina como el "flujo económico que se pone 'en juego'". ¿Qué significa eso? Que se trata de una proyección sobre las inversiones que podrían producirse en caso de que inversores particulares compraran los lotes que se comercialicen, y que luego construyan viviendas. Conclusión: El volumen de inversión que se anuncia no está, lo que hay es un supuesto que depende de lo que hagan otros potenciales compradores, los cuales hoy en día no existen.

3. No se corresponde con el modelo de desarrollo territorial acordado unánimemente por todos los partidos políticos contenido en el Plan Local vigente.

Toda normativa puede ser revisada y modificada, pero no de cualquier forma ni por cualquier motivo. El Plan de Salto vigente, además de contar con extenso recorrido de elaboración que involucró a gobiernos departamentales de distinto signo político, presenta un modelo de desarrollo territorial sostenible, claramente fundamentado con criterios de organización de la ciudad y su entorno, que logran articular en forma armónica aspectos productivos, turísticos, paisajísticos, urbanísticos y sociales de un territorio variado y heterogéneo. Propone un modelo de desarrollo desigual y excluyente (no asegura mejora en la distribución del ingreso, tampoco en el ingreso per cápita, además de potenciar el riesgo de segregación socioespacial) (ver Observaciones Revisión parcial Plan Local Salto pp. 7 – 9).

4. La relación entre la recategorización, el empleo y el desarrollo no es directa ni lineal.

Tanto en la documentación pública como en expresiones vertidas en distintos medios de comunicación (local y nacional), la cuestión del aporte al desarrollo forma parte de las argumentaciones centrales de la propuesta que motiva la revisión del Plan, y es la única idea que se reitera hasta el cansancio para justificar el Proyecto El Milagro. Con el objetivo de generar

fuentes de trabajo, se fundamenta que la recategorización de suelo es una solución a este problema tan sentido por la población. Sin embargo, no sabemos cómo se van a generar los 13.500 puestos de trabajo, ni en qué condiciones o de qué calidad serán. Salto tiene un déficit de empleo, pero fundamentalmente de empleo de buena calidad, y esta propuesta nada dice de eso. Sin lugar a dudas que el trabajo es un elemento central del desarrollo, pero la recategorización al igual que la inversión por sí solas no generan ni empleo ni desarrollo (ver Observaciones Revisión parcial Plan Local Salto pp. 20 – 26).

¿Hablar de la creación de 13.550 puestos de trabajo en diez años, equivale a decir que son puestos para 13.550 trabajadores durante diez años? No. Se afirma que se crearán 12.500 puestos durante los diez años que dure la construcción (250 viviendas por año, lo que resultará en un total de 2.500 en 10 años, con una demanda de "5 trabajadores por obra"). Ahora bien, para que esos 12.500 puestos de trabajo sean equivalentes a los 12.500 trabajadores

Grupo de Estudios Territoriales

considerados individualmente, debería ocurrir que los 5 trabajadores que construyan una de las viviendas, no construyan las demás.

Lo único que FOMEX SA (La Tahona) compromete como puestos de trabajo para salteños, es la mitad de los trabajadores de las obras de infraestructura (calles, saneamiento, etc.) que estiman en unos cien por año. El avance de las obras dependerá de la comercialización de los lotes.

Conclusión: La cantidad de puestos que se dice se crearán en los diez años que dure la construcción de residencias, no debe ser entendida como cantidad de trabajadores ocupados por diez años en la construcción de residencias. Además, todo ello está supeditado a que existan compradores para los lotes, y que luego inviertan para edificar.

5. Ausencia de línea de base de las condiciones ambientales e irreversibilidad de la intervención.

Existe poca información detallada y objetiva de la situación de partida (línea de base) de las condicionantes ambientales de la zona que se pretende intervenir. Ello hace imposible prever cuáles podrían ser sus posibles impactos. Nada se dice sobre la calidad de las aguas superficiales y profundas, así como tampoco del caudal y la profundidad de los acuíferos ni de la calidad del suelo o la diversidad de especies de fauna y flora presentes en la zona. Del mismo modo, no se menciona cuál es la "capacidad de carga" y la "resiliencia" del territorio ni el origen de la fuente de agua potable para la población, entre otras tantas interrogantes (ver Observaciones Revisión parcial

Plan Local Salto pp. 26 – 32).

Según se presenta en el informe de la consultora Enviro (2019), las construcciones se realizarían en etapas dependiendo de la zona (1 y 2), debiendo cumplir con ciertos objetivos para su avance; en caso de no alcanzar los porcentajes previstos, se volvería a "categoría rural". Ahora bien, ¿Es posible retornar a "suelo rural" luego de la construcción de infraestructura (hotelería, salones de fiesta, residencias, campus universitario, etc.)? ¿Cuál sería el destino de las construcciones existentes? ¿Qué sucedería en caso en que los avances de obras en la zona 2 fueran de un 20% anual en la zona 1 y no de un 25%? ¿La degradación del suelo, la pérdida de biodiversidad, la contaminación de aguas superficiales y profundas en las etapas de construcción, son reversibles? Y finalmente, ¿Cómo interactúa El Milagro con los demás emprendimientos o actividades antrópicas existentes en la cuenca del Daymán?

Conclusión: Es imprescindible contar con toda la información necesaria previo a la recategorización del suelo pues toda intervención genera cambios irreversibles, aun cuando se plantee la posibilidad de detener el proceso si no se cumple con las obras previstas.

6. Alternativas para desarrollar la propuesta de inversión

La zona urbana de la ciudad de Salto cuenta con una superficie importante de tierra vacante, y el marco normativo vigente en el Plan de Salto y su microrregión habilita el desarrollo de propuestas de desarrollo habitacional, turístico y universitario dentro de los límites ya definidos. Cualquier grupo inversor tiene la posibilidad de desarrollar la propuesta que se ha formulado, pero es el Gobierno Departamental quien tiene que liderar dicho proceso como garante de toda la ciudadanía (ver Observaciones Revisión parcial Plan Local Salto pp. 10 – 14).

Grupo de Estudios Territoriales

3. VISUALIZACIÓN ESPACIAL DE LA PROPUESTA

A continuación, se presentan tres mapas donde se señala la magnitud y envergadura de la

recategorización que se propone realizar, a nuestro entender, sin una argumentación fundada.

Mapa 1. Ciudad de Salto (Fuente: elaboración propia)

En este plano se presentan las Unidades Barriales, Áreas de Reserva y Zonas de Huertos de la ciudad de Salto. En naranja se identifican las hectáreas de suelo urbano; en amarillo, aquéllas categorizadas como suelo suburbano, y en rojo, el área destinada para el Proyecto El Milagro. Las estimaciones de áreas totales por categoría, mediciones realizadas en shapfiles disponibles en el Catastro nacional y DINOT.



El área que se pretende recategorizar de 568 hectáreas representa el 15% del suelo urbano de la ciudad de Salto que admiten los más variados usos, y es equivalente aproximadamente al 50% del área suburbana de la ciudad, dentro de las cuales se definen: al norte, usos residenciales, recreativos, turísticos deportivos, culturales y actividades hortícolas de producción y empaque; y al sur, servicios logísticos, recreativos, residencial individual y actividades hortícolas de producción y empaque, varias de las actividades propuestas a desarrollar en el área a recategorizar, por lo cual vale preguntarse ¿Por qué seguir generando suelo con estos destinos si ya existen como tales en el Plan vigente?

Grupo de Estudios Territoriales

Mapa 2. Proyecto El Milagro en relación a la superficie de la ciudad de Salto (Fuente: elaboración propia)



Mapa 3. Actividades en desarrollo en la zona aledaña a los tres padrones propuestos para recategorizar. ¿Es posible la convivencia de usos de suelo con destino productivo, con la

propuesta de clúster turístico – habitacional – educativo que se propone? ¿Cómo se propone su articulación?



Comparte esto:



ARTÍCULOS RELACIONADOS



Gira Rural de ASSE para la semana del 15 de marzo al 19 de marzo

11 marzo, 2021