

# la diaria

## Barrios privados en Salto

27 de enero de 2021 · Escribe [Alicia Artigas](#), [Osvaldo Sabaño](#) en [Posturas](#)

🕒 6 minutos de lectura

Uno de los mayores negocios es convertir suelo rural en suelo urbano, sobre todo si se carga al sector público con el deber de recoger los residuos, ampliar sistemas de saneamiento, construir infraestructuras y dar servicios. En nuestro país, desde hace tres décadas estamos recibiendo presión e incorporando en distinto formato –explícito o no– emprendimientos en modalidad de barrios privados, surgidos del urbanismo neoliberal. Es necesario analizar los beneficios reales y los costos ocultos de esta manera de hacer ciudad que profundiza la segregación social y consume tierra productiva. Lo más preocupante es que estamos en una fase en que los propios gobiernos de izquierda admiten o apoyan estos desarrollos, seducidos por el argumento reiterado de la generación de empleo e inversiones.

### Ampliar la planta urbana de Salto, ¿por qué no?

En las semanas pasadas, el Centro Universitario Región Litoral Norte Sede Salto (Cenur) –o “la regional”, como muchos la conocemos– organizó una serie de charlas sobre los barrios privados. La inquietud surgió a partir de una propuesta de carácter mixto –turístico, educativo y residencial– en las afueras de Salto. Este emprendimiento, denominado El Milagro, se ubicaría en una fracción al sur de la ciudad, al otro lado de la ruta 3, y ocuparía 570 hectáreas de suelo rural productivo. Los promotores del emprendimiento son La Tahona SA, desarrolladores de barrios privados en el camino de los Horneros, al norte de Ciudad de la Costa, e impulsores de emprendimientos en otros departamentos.

El milagro se presenta como un *cluster* de actividades turísticas, residenciales y educativas “exclusivas”. Se propone, según notas de prensa, potenciar muchas ventajas y características con las que el departamento de Salto ya cuenta: universidades, hoteles y parques termales. Habrá 250 nuevas viviendas y en su etapa final, prevista para 2029-2030, alcanzaría a 2.500 unidades construidas.

La fracción rural destinada a lo que se promueve como “una expansión regulada de la ciudad de Salto” tiene 570 hectáreas. ¿Cuánto es 570 hectáreas? Para quienes conocen la ciudad de Salto, sería una superficie equivalente a una vez y media la unidad barrial centro; para los montevideanos, una superficie equivalente a Ciudad Vieja, Barrio Sur, Cordón y parte de La Aguada: 580 manzanas. Otro dato interesante para comparar: el Plan de Salto vigente tiene prevista un área para la expansión de la ciudad –Unidad de reserva Alto Ceibal– de 750 hectáreas.

### El plan de Salto vigente

El modelo territorial del actual Plan de Salto, promulgado en 2017, considera necesario contener el crecimiento hacia el sur. La imagen futura es una ciudad contenida y limitada por la ruta 3 y el río Uruguay. La opción de crecimiento se deja prevista en el área de reserva.

Uno de los objetivos del plan es “el mantenimiento de los límites urbanos actuales, a fin de impedir la ocupación de las áreas productivas con fraccionamientos destinados a viviendas y otras actividades de tipo urbano”, crear las condiciones que posibiliten una mayor densidad dentro de la trama urbana existente, fortalecer las estructuras barriales, un mejor aprovechamiento de los servicios existentes. Propone potenciar el cordón hortifrutícola apoyando a los pequeños productores.

La imagen futura se fundamenta en el desarrollo sostenible, considerando optimizar la inversión ya realizada en infraestructura y equipamientos de la ciudad, y la defensa de las tierras productivas. Está en línea con el conocimiento en el ordenamiento territorial, con las directrices nacionales y, algo no menor, con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS), en particular el ODS 11, “ciudades y comunidades sostenibles”.

## La modificación propuesta para el Plan de Salto vigente

La revisión que plantea la Intendencia de Salto, y que permitiría la ampliación de la ciudad, trasluce un modelo territorial que se contradice con el conocimiento acumulado sobre desarrollo sostenible. Ampliar el suelo urbanizado hacia una zona que el plan no tiene previsto debería tener un fundamento que no se ha explicitado. La existencia de un proyecto de un grupo inversor no es condición suficiente para la revisión del plan.

El plan es revisable –tal es la naturaleza de la planificación estratégica–; sin embargo, no se han planteado procesos demográficos ni cambios en la estructura urbana que requieran esta revisión que se propone.

Aquel límite a la expansión urbana que tenía fundamento para ser controlado en 2017 ya no se considera “necesario” porque se presentó un proyecto privado que lo requiere.

La ampliación urbana propuesta no es contigua ni se integra a la ciudad. La población de Salto ha crecido 1,4% en el período 2004-2011. El número de hogares ha aumentado casi 11%, en proporción similar a la cantidad de viviendas. En el último censo se relevaron 7,6% de viviendas desocupadas, un poco superior al 5% que se considera lo “normal” como intercambio para el funcionamiento del mercado de inmuebles. Entonces, ¿cuál sería el fundamento de la ampliación?

**Es momento de poner en la balanza los beneficios reales y los costos ocultos a largo plazo de esta forma de hacer ciudad que profundiza la segregación social y el consumo innecesario de tierra productiva.**

Otro proyecto, llamado La Calandria –también en modalidad barrio privado– se está planteando como una inversión dentro del área de reserva prevista por el Plan de Salto. Es decir, hay espacio vacante para implantar nuevos desarrollos en esa área o en las termas del Daymán.

Por último, si el sector de ampliación fuera una urbanización abierta, el nuevo barrio quedaría separado por la ruta 3, con los conflictos que significa para peatones y tránsito local.

La ampliación de una ciudad, en cualquier caso, exige al gobierno departamental y nacional la extensión de los servicios urbanos y equipamientos, con sus correspondientes costos.

Respecto de los barrios cerrados, los estudios sobre la experiencia en Argentina muestran que la segregación que genera la modalidad de barrio privado no es sustentable en el largo plazo. Incluso algunas provincias los han prohibido. El modelo de ciudad que se propone en estos desarrollos es una ciudad partida en dos, donde las actividades son “para los de acá” y no para “los de afuera”.

## **La puesta de manifiesto y la información de prensa**

La propuesta de revisión del plan se puso de manifiesto a fines de diciembre –entre Navidad y fin de año–, con un plazo de 30 días para interponer observaciones. En esa instancia se presentaron dos documentos. Uno contiene la propuesta de ampliación de la zona urbana, y otro el informe ambiental. Ninguno menciona el proyecto El Milagro ni detalla sus características. La escasa información disponible hace aún más difícil la débil participación de la población, que no conoce el alcance de la propuesta.

Según la información publicada en la prensa, los inversores aseguran que El Milagro generaría más de 13.000 puestos de trabajo. Sin embargo, los documentos de la puesta de manifiesto no analizan la circulación de vehículos y personas, ni dimensionan el impacto sobre el tránsito de la ruta que generaría ampliar la ciudad. Se sugiere que la mitigación sería responsabilidad del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, no de los emprendimientos ni del gobierno departamental.

Otros impactos mencionados en el informe ambiental son los residuos sólidos y los efluentes domiciliarios. Se plantea que la Intendencia de Salto deberá resolver el problema de los residuos

sólidos y se propone una consulta a OSE para estudiar la conexión a la nueva planta de tratamiento.

En los tres casos se trasladan los problemas a la órbita pública.

## **Quedarse con las ganancias, socializar las pérdidas**

La ampliación de la ciudad de Salto propuesta por la Intendencia de Salto no es un proceso paulatino o espontáneo de crecimiento de la ciudad, sino que surge a partir de un proyecto privado que requiere ampliar el área urbana.

En este caso concreto, se traslada al Estado la responsabilidad de mitigar los impactos negativos. La singularidad del proyecto es que el sector de tierra a incorporar a la ciudad pertenece a un solo dueño. La acción del Estado estaría beneficiando a un grupo inversor en particular, no a un barrio o a una comunidad.

No sólo implica extender las redes de saneamiento, construir equipamientos y prestar servicios, sino que probablemente en unos años será necesario construir otra perimetral más allá de la ruta 3.

Es momento de poner en la balanza los beneficios reales y los costos ocultos a largo plazo de esta forma de hacer ciudad, que profundiza la segregación social y el consumo innecesario de tierra productiva.

Alicia Artigas es arquitecta y magíster en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Osvaldo Sabaño es arquitecto y docente del Cenur en Salto.