

La Municipalidad nos trajo hasta aquí

VECINOS DE VILLA BELGRANO EN ASAMBLEA

Desde hace unos años, los vecinos de Villa Belgrano padecemos la incesante degradación de nuestra calidad de vida.

Grandes construcciones comenzaron a realizarse en distintos sectores del barrio, lo que fue en un principio “naturalizado” por la mayoría de nosotros. Algunos vecinos directamente perjudicados en aquel entonces, iniciaron acciones individuales, en soledad, hasta que lo que parecía de pocos, pasó a ser un problema colectivo, un problema de todos.

Familias que quedaron encerradas entre edificios con visuales directas hacia ellos, pérdida de privacidad, demolición de casonas históricas, caos de tránsito, contaminación sonora, inseguridad creciente y tala de árboles...son solo algunos de los perjuicios ocasionados.

Sobre la costa del río, con vistas tanto hacia el Kempes como hacia la Reserva San Martín, se construyeron edificios de hasta 8 o 9 plantas. En todos los casos se publicitan a la venta a precios exorbitantes, argumentando de situarse en un sector de la ciudad privilegiado por su cercanía con áreas naturales y vistas privilegiadas. Esto que venden es justamente lo que destruyen y degradan, utilizando en provecho propio las bondades que caracterizan al barrio. Los vecinos que hemos cuidado de él, no solo no obtenemos beneficio alguno, sino que nos vemos, en cambio, seriamente perjudicados.

La actual gestión Municipal ante las primeras quejas, solo atinó a decir a modo de descargo que estas construcciones habían sido aprobadas por la gestión anterior. Allí nos enteramos sobre los Convenios Urbanísticos y aquellos artículos que permitían más de lo razonable, siempre en beneficio del rédito económico.

Oportunamente, el Centro Vecinal solicitó a los funcionarios municipales que se detuvieran las aprobaciones y se remediara de alguna manera el daño.

¡De las primeras reuniones ha transcurrido ya más de un año y medio!

El 31 de enero de 2023 se presentó por nota una queja ante la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad, firmada nada menos que por 970 vecinos y vecinas autoconvocados. Al día de hoy, seis meses después, aún NO hemos tenido respuesta.

En febrero de 2023, tras públicas protestas y frente a autoridades del Centro Vecinal, el Secretario de Desarrollo Urbano, Arqto Daniel Rey y la Arq. María José Filippi, Directora de Planeamiento, manifestaron en reunión que **nada se**

iba a cambiar porque la ordenanza que afectaba al barrio era buena y no había motivo para modificarla.

En el mes de abril nos reunimos nuevamente con la arqta María José Filippi y hacia fines de mayo, el mismo Daniel Passerini, futuro intendente de la ciudad, se hizo presente en el Centro Vecinal junto al arq. Rover, alertados por los insistentes reclamos.

De estas reuniones solo quedaron promesas, NUNCA un compromiso escrito, NUNCA una respuesta concreta.

Se llegó al extremo de intimidar a los vecinos cuando, ante el pedido de inspecciones para estas grandes obras y la denuncia concreta de infracciones, la Municipalidad nos respondiera con inspecciones CASA POR CASA a cada uno de los vecinos del barrio sin entregar jamás el informe prometido de las inspecciones solicitadas a los mega-emprendimientos.

Para ese momento, el grupo de Autoconvocados estaba muy activo y se organizó un importante movimiento de difusión interna y externa. Se colocaron numerosos carteles en todo el barrio replicando la protesta y el reclamo tuvo y tiene hasta la fecha muchísima difusión en los medios, además de un amplio apoyo de numerosas asociaciones y organismos no gubernamentales.

Seguramente fue esta movilización, sumada a la gestión del Centro Vecinal, lo que motivó que la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad estudiara un cambio de ordenanza. Para comunicarlo, citó a una reunión a integrantes del Centro Vecinal y vecinos Autoconvocados para el día 13 de junio pasado.

En esta reunión, se informó VERBALMENTE de los cambios propuestos, NO se entregó ningún escrito, y las conclusiones que se pudieron sacar fueron interpretaciones de las notas tomadas por los asistentes.

El 11 de Julio, casi un mes después, en la sede del Centro Vecinal, tuvo lugar la última de las reuniones, a la que asistieron el arq. Daniel Rey, la arq. María José Filippi, el arq. Luciano Rover (del Concejo Deliberante) y el Concejal Pedro Altamira, además de autoridades del Centro Vecinal y tres Vecinos Autoconvocados. En esa reunión se informó de los alcances de la nueva Ordenanza que, de aprobarse, tendría aplicación en el barrio.

Como es costumbre, la información fue verbal. Para enterarnos del texto final se nos informó que deberíamos asistir al debate en comisión en el Concejo Deliberante, de lo que tendríamos aviso oportunamente.

Posteriormente a esa reunión, enviamos a la Arq. Filippi (previa consulta) un cuestionario con diversas inquietudes referidas al proyecto de Ordenanza, consultas que aún no han sido evacuadas por parte del Municipio.

Según se pudo interpretar, la nueva Ordenanza permitirá la construcción de “**vivienda colectiva**” en todo el barrio, incluyendo la costa del río frente a la Reserva San Martín, en lotes iguales o mayores a 5000 m². También permitirá “**vivienda individual agrupada**”, en lotes de 2500 m² o más.

La **Vivienda colectiva como tipología implica edificios de departamentos con servicios y áreas comunes (por ej. Saint Jordi, 1910 y Hauss 115 entre otros)**. En cambio, **la vivienda individual agrupada**, son unidades con un espacio propio de lote que ocupan un mismo terreno. Hay varios ejemplos en el barrio.

Mencionaron también la exigencia de conexión a cloacas, pero esta vez, a diferencia de lo manifestado el 13 de Junio, dijeron que sería “opcional”, dando la alternativa de contar cada complejo con una planta de tratamiento de líquidos cloacales.

Es de destacar que esto ya sucede: hay varios edificios con esta modalidad. Solo basta con dar un “paseo” por la costa del río para verificar que **NO** se controla el funcionamiento de estas plantas. Los derrames, los afloramientos y el mal olor son una muestra acabada de ello. Al respecto, la Reserva San Martín, de la cual el río y ambas márgenes forman parte ineludible, **NO FUE MENCIONADA** y, por ende, **NI CONTEMPLADA** en el proyecto de Ordenanza Municipal. La misma, obviamente, se verá afectada por estas construcciones que contaminan de múltiples formas, cosa que también nos preocupa profundamente.

Tampoco se mencionó ninguna previsión en cuanto a la red de agua, de gas, ni de cómo se adecuarán las calles del barrio a este crecimiento desproporcionado.

El texto leído por la Arq. Filippi dice que la “vivienda agrupada” se podrá construir en lotes de 2500 m² o superior y deberán tener cada una, 300 m² de lote de uso exclusivo (Sic). De esto resulta que será bastante difícil construir más de **7 viviendas** en esos lotes aunque en uno de 5000 m² se podrán hacer **25 departamentos** (uno cada 200 m² de lote). Esto llevará claramente, en lotes grandes, a construir “vivienda colectiva”, y a una consecuente pérdida de valor de los lotes más chicos. En el barrio hay muchos lotes menores a 2500 m² de los que nada se dijo de como los alcanza este proyecto de ordenanza.

La vivienda individual agrupada es, además, un regulador casi natural de la altura ya que siempre, o casi siempre, ésta se construye en planta baja más un

piso. Es poco habitual y antieconómico construir una casa de tres plantas por más que esté permitido.

Por el contrario, la Vivienda Colectiva tiende a aprovechar al máximo las alturas permitidas, construyendo departamentos con circulaciones verticales.

Por todo esto pensamos que la tan mentada “densificación urbana” que propone la gestión municipal, de realizarse, al menos en este barrio debería hacerse bajo el concepto de “vivienda individual agrupada” y no de “vivienda colectiva”

En cuanto a la redistribución de altura que proponen para los lotes en pendiente, no está para nada claro cómo se haría. Según manifestaron, las mayores alturas sobre el río “no molestan”, dando por entendido que se permitirían.

Tampoco explicaron qué sucederá con la Ordenanza de Convenios Urbanísticos que habilita todo tipo de excepciones. Esta Vía de Excepción es seguramente uno de los puntos más críticos de toda esta problemática.

Tanto el CV como el grupo de Vecinos Autoconvocados hemos solicitado permanentemente que se nos incluya en una Mesa de Trabajo y Discusión de estos cambios. Esta solicitud no fue atendida. La Municipalidad no nos ha permitido opinar sobre lo que más conocemos y queremos. Nos reserva un papel secundario para la instancia de debate en el Concejo Deliberante y en la que los puntos fundamentales ya han sido delineados sin consultarnos. Es inadmisibles que los vecinos no podamos acceder al proyecto de ordenanza y solo se nos comunique verbalmente y cuando ellos lo deciden. Tenemos, como ciudadanos, derecho a la información de las políticas públicas.

Por todo lo expuesto, sostenemos que la presentación de un AMPARO AMBIENTAL nos otorgará la posibilidad de detener estos atropellos.

Por último, vale aclarar que este amparo no es contra nadie en particular, sino por el contrario es en beneficio de todo el barrio.

Como decíamos al comienzo:

La Municipalidad nos trajo hasta aquí.