



Curso de Formación

ESTRATEGIAS URBANOS

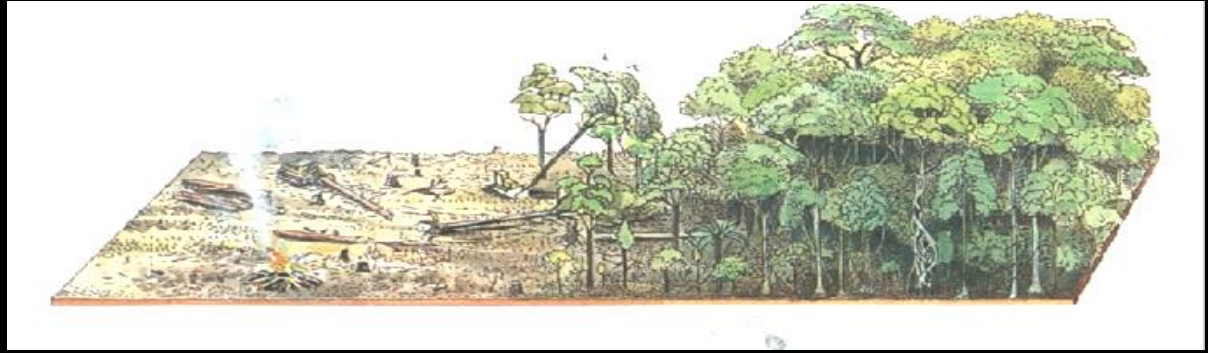
HACIA UNA INSTITUCIONALIDAD METROPOLITANA

Módulo 10 – 8 de septiembre de 2017

ESTRATEGIAS DE IMPLEMENTACIÓN: Tipología de instrumentos disponibles

Dr. Arq. Guillermo Tella

El crecimiento de la ciudad



El crecimiento de la ciudad

1. Extensión de la mancha urbana

la transformación del suelo rural en suelo urbano.



El crecimiento de la ciudad

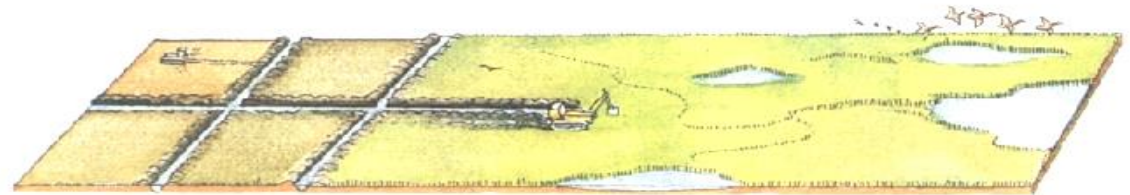
1. Extensión de la mancha urbana

la transformación del suelo rural en suelo urbano.



2. Consolidación del espacio urbano

la ocupación de los lotes con edificaciones.



El crecimiento de la ciudad

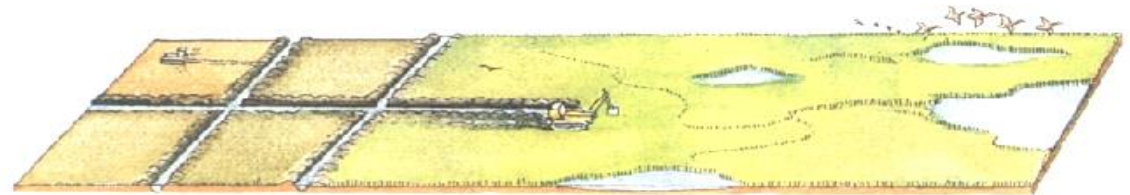
1. Extensión de la mancha urbana

la transformación del suelo rural en suelo urbano.



2. Consolidación del espacio urbano

la ocupación de los lotes con edificaciones.



3. Densificación del área consolidada



El proceso de planeamiento

1. Etapa de Análisis

Sistematización de información.

2. Etapa de Diagnóstico

Interpretación de temas y problemas urbanos.

3. Etapa de Propuesta

Definición de estrategias de intervención urbanística.

4. Etapa de Proyecto

Definición de la forma y del espacio urbano.



Segunda Parte

Razón de las intervenciones

Ahora debemos entonces examinar cómo toda propuesta de intervención debe traducirse en concreciones efectivas.

“Al diferencia de la Utopía, el Urbanismo debe especificar la situación futura ideal de ciudad, pero indicando los métodos más apropiados para alcanzarla”

DAVID SHERS



Y en esta búsqueda de los métodos más apropiados para alcanzar ese escenario deseado, nos preguntamos:

¿De qué modo la implementación de la intervención puede fomentar la **equidad**, la **integración** y la **sustentabilidad**?





*“Futuros, como los de antes...
¡esos sí que eran futuros!”*

La razón de ser de las intervenciones es fomentar la **equidad**, la **integración** y la **sustentabilidad**. Esto permite situar a la intervención entre:

1. Las convicciones de lo posible.
2. Las pretensiones de lo probable.
3. Las fantasías de lo deseable.

Los **instrumentos** son el conjunto de herramientas que permiten ejecutar propuestas. Y deben ser de naturaleza **redistributiva**.

Tercera Parte

Los tipos de instrumento

Hemos visto cómo los **instrumentos de planificación** nos permiten reconocer las diferentes escalas de intervención, y definen usos, morfología, desplazamientos.



Ahora examinaremos al conjunto de herramientas que permiten ejecutar los proyectos concretos. Los tipos de instrumentos son:

1. **Instrumentos de Participación**
2. **Instrumentos de Promoción**
3. **Instrumentos de Regulación**
4. **Instrumentos de Gerenciamiento**



1. **Instrumentos de Participación**

Aquellos que involucran a diferentes actores de la comunidad local en determinadas etapas del proceso de la intervención urbana.



2. **Instrumentos de Promoción**

Premio a actividades urbanas o desarrollos deseados y penalización a aquellas no deseadas, para el financiamiento de obra pública.



3. **Instrumentos Normativos**

Disposiciones que regulan construcción y formas de uso de la ciudad. Se articulan habitualmente en códigos por temáticas afines.



4. **Instrumentos de Gerenciamiento**

Articula el proceso de concreción de las intervenciones, aplicando los instrumentos legales y promoviendo la participación.

1. Instrumentos de Participación

Instrumento 1

Análisis de Actores

Identifica a aquellas personas, grupos y organizaciones con intereses significativos y legítimos en temas específicos.

Criterio de adopción

Conocer las características de los distintos actores involucrados, asegurando su inclusión, maximizando su rol activo, para que colabore en todo el proceso.



1. Instrumentos de Participación

Instrumento 2

Consulta Urbana

Evento participativo para reunir actores para mejor comprensión de temas, para consensuar prioridades y buscar soluciones.



Criterio de adopción

Reunir a actores clave para producir acuerdos, y para movilizar el apoyo y el consenso social y político sobre determinadas problemáticas.

1. Instrumentos de Participación

Instrumento 3

Pacto Urbano

Proceso de cierre de una consulta donde los actores formalizan un compromiso de actuación que involucre a acciones a emprender.

Criterio de adopción

Formalizar las visiones y los acuerdos colectivos, y asegurara la concreción de los compromisos asumidos. Promueve la inclusividad de actores.



1. Instrumentos de Participación

Instrumento 4

Actuación Multiactoral

Conformación de un grupo de trabajo encargado de continuar la implementación de acuerdos, una vez concluida la concertación.

Criterio de adopción

Elaborar, consolidar y desarrollar los consensos alcanzados durante la consulta, asegurando vínculos y coordinando la toma de decisiones.



2. Instrumentos de Promoción

Instrumento 1

Impuesto Predial

Consiste en un impuesto para inhibir el uso especulativo del suelo. Se aplica sobre terrenos desocupados o subutilizados.

Criterio de adopción

Permite distribuir de manera justa los costos y beneficios de las intervenciones, estableciendo límites entre el derecho de la propiedad y el derecho a construir.



2. Instrumentos de Promoción

Instrumento 2

Transferencia de Potencial

El propietario de un inmueble a preservación podrá utilizar otro inmueble o vender la diferencia del área preservada.

Criterio de adopción

Busca compensar a los propietarios de inmuebles cuyos intereses han sido afectados por causas de bien público, transfiriendo ese potencial.



2. Instrumentos de Promoción

Instrumento 3

Coeficiente de Aprovechamiento

Concesión a título oneroso del derecho de construir por encima del coeficiente básico. Separa el derecho de propiedad del derecho de construir.

Criterio de adopción

La administración le vende a los interesados ese porcentual diferencial y con ello genera recursos para invertir en infraestructura y equipamiento.



2. Instrumentos de Promoción

Instrumento 4

Banco de Tierras

Permite disponer de tierras para el desarrollo de los proyectos y acciones, mediante la adquisición anticipada de predios.

Criterio de adopción

Para evitar la ocupación indebida de inmuebles fuera de uso, las adquisiciones se deberán realizar en instancias inmediatamente anteriores.



3. Instrumentos de Regulación

Instrumento 1

Código Urbanístico

Instrumento 2

Código del Espacio Público

Instrumento 3

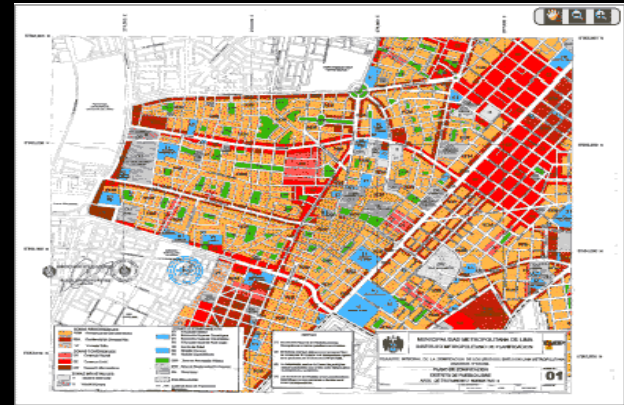
Código Ambiental

Instrumento 4

Código de la Edificación

Instrumento 5

Código de Habilitaciones y Verificaciones



4. Instrumentos de Gerenciamiento

Instrumento 1

Urbanización Consorciada

Promover la urbanización de áreas no provistas de infraestructura, mediante un acuerdo público-privado.

Criterio de adopción

Desalentar la especulación inmobiliaria y viabilizar la ocupación de áreas desocupadas dentro del tejido, que no dispongan de infraestructura completa.



4. Instrumentos de Gerenciamiento

Instrumento 2

Operaciones Condicionadas

Formula acuerdos público-privados de predios para modificar los derechos de construcción según fórmulas de mutuo beneficio.

Criterio de adopción

Su aplicación debería estar restringida a casos muy especiales donde el aumento de la capacidad constructiva son afecte los niveles de calidad de vida.



4. Instrumentos de Gerenciamiento

Instrumento 3

Programas de Actuación

Articulación de los diversos actores involucrados en un recorte territorial, que implementa estrategias y asigna presupuesto.

Criterio de adopción

Son formas operativas concretas de la intervención a realizar mediante la articulación de diversos instrumentos normativos y de gestión.



4. Instrumentos de Gerenciamiento

Instrumento 4

Monitoreo y Seguimiento

Definición temporal de las acciones a emprender, seguimiento de las acciones y formulación de las acciones correctivas.

Criterio de adopción

La formulación y aprobación de los presupuestos anuales es indispensable para fundamentar realizado y proponer nuevas acciones.



“El espacio público debe ser concebido como instrumento de **redistribución social**, de **cohesión colectiva...**

¡Y las intervenciones urbanísticas, también!”

JORDI BORJA

Muchas gracias!!!

