

Curso de Formación

ESTRATEGIAS URBANOS

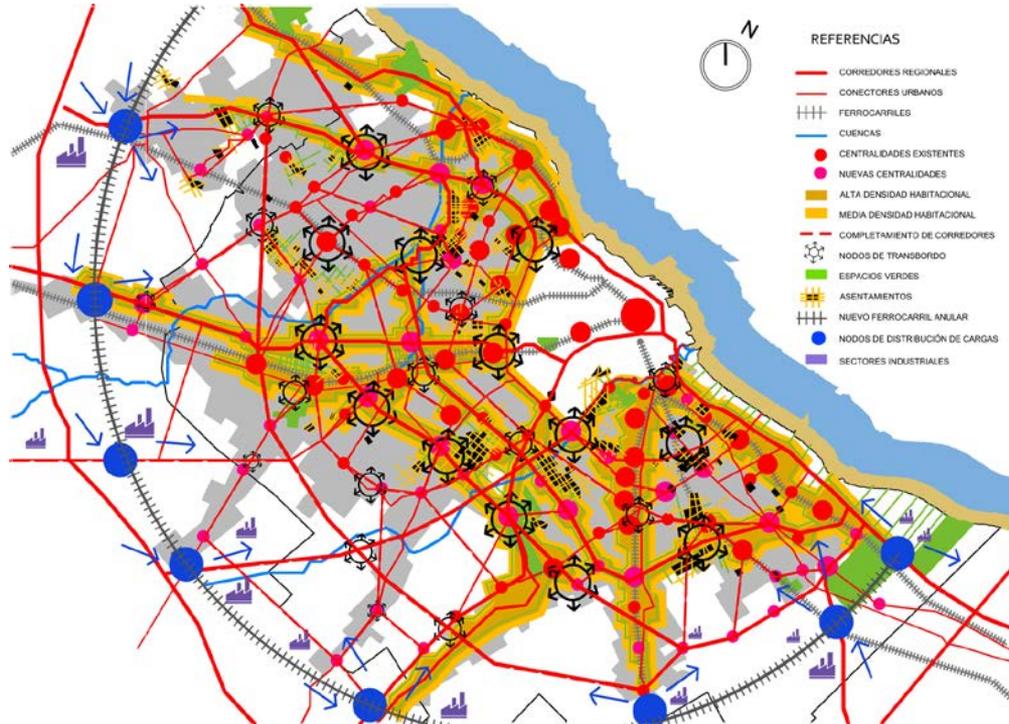
HACIA LA GESTIÓN METROPOLITANA

PLANIFICAR LA CIUDAD:

Planificación estratégica y planificación urbana

Dr. Guillermo Tella

Director Ejecutivo del Consejo de Planeamiento Estratégico



Cómo densificar la región metropolitana

Estrategias y acciones para una ciudad más compacta y eficiente

Dr. Guillermo Tella

Director Ejecutivo del Consejo de Planeamiento Estratégico de la Ciudad de Buenos Aires

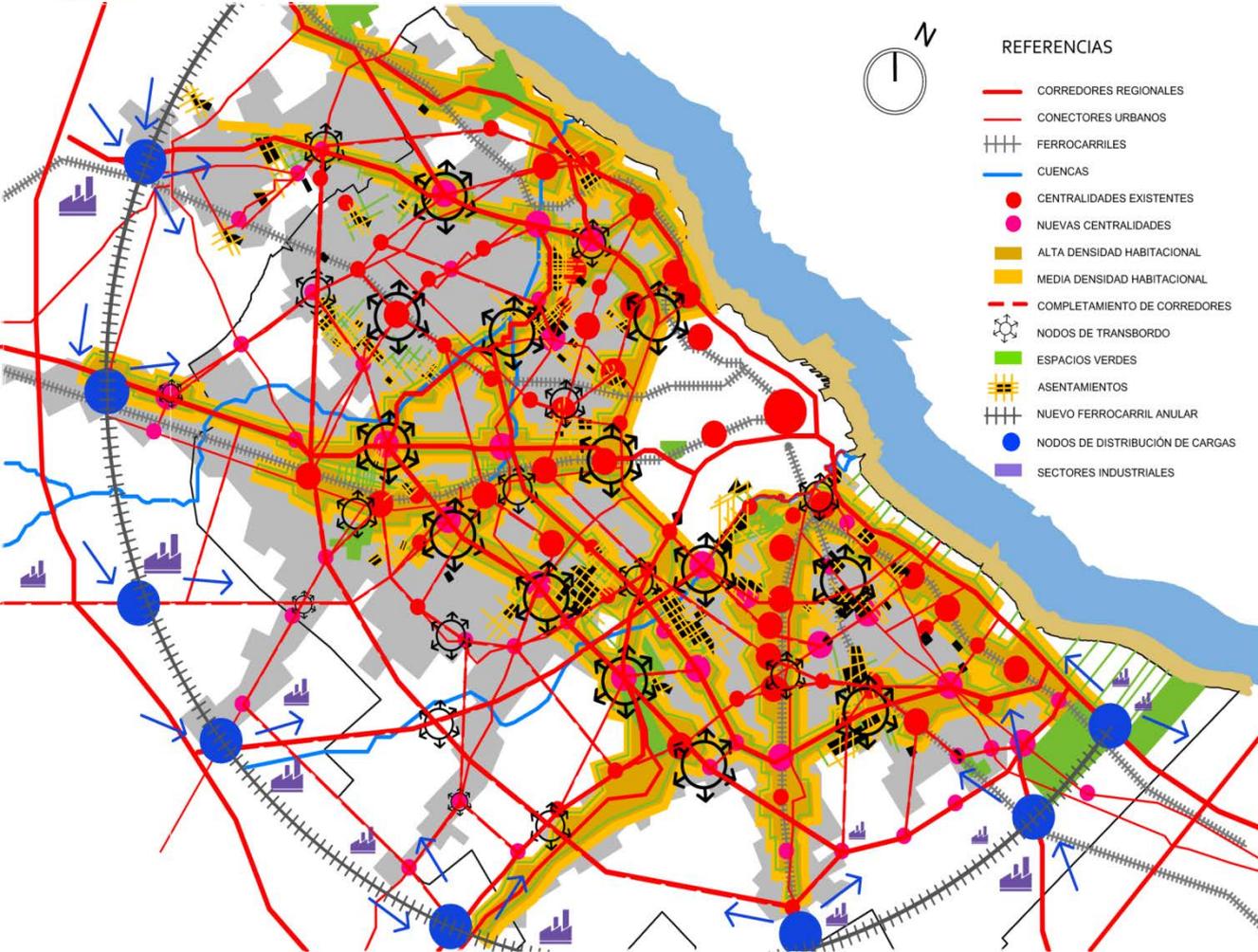
www.guillermotella.com
[@guillermotella](https://twitter.com/guillermotella)



La región metropolitana de Buenos Aires crece intercensalmente a un ritmo del 14% de su población.

Para el año 2020 habrá cerca de **2 millones de habitantes** nuevos que demandarán respuestas habitacionales y requerirán de nuevas infraestructuras.

Debemos definir una **densificación urbana conducida** para orientar el crecimiento y afianzar una estructura metropolitana policéntrica.



REFERENCIAS

- CORREDORES REGIONALES
- CONECTORES URBANOS
- FERROCARRILES
- CUENCAS
- CENTRALIDADES EXISTENTES
- NUEVAS CENTRALIDADES
- ALTA DENSIDAD HABITACIONAL
- MEDIA DENSIDAD HABITACIONAL
- COMPLETAMIENTO DE CORREDORES
- ⚙ NODOS DE TRANSBORDO
- ESPACIOS VERDES
- ASENTAMIENTOS
- NUEVO FERROCARRIL ANULAR
- NODOS DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS
- SECTORES INDUSTRIALES



1. Densificar los centros existentes

Los centros urbanos cuentan con diversidad de actividades -institucionales, comerciales y de servicios-. Si bien detentan los mayores indicadores urbanísticos, estas áreas no han desplegado aún su máximo aprovechamiento.

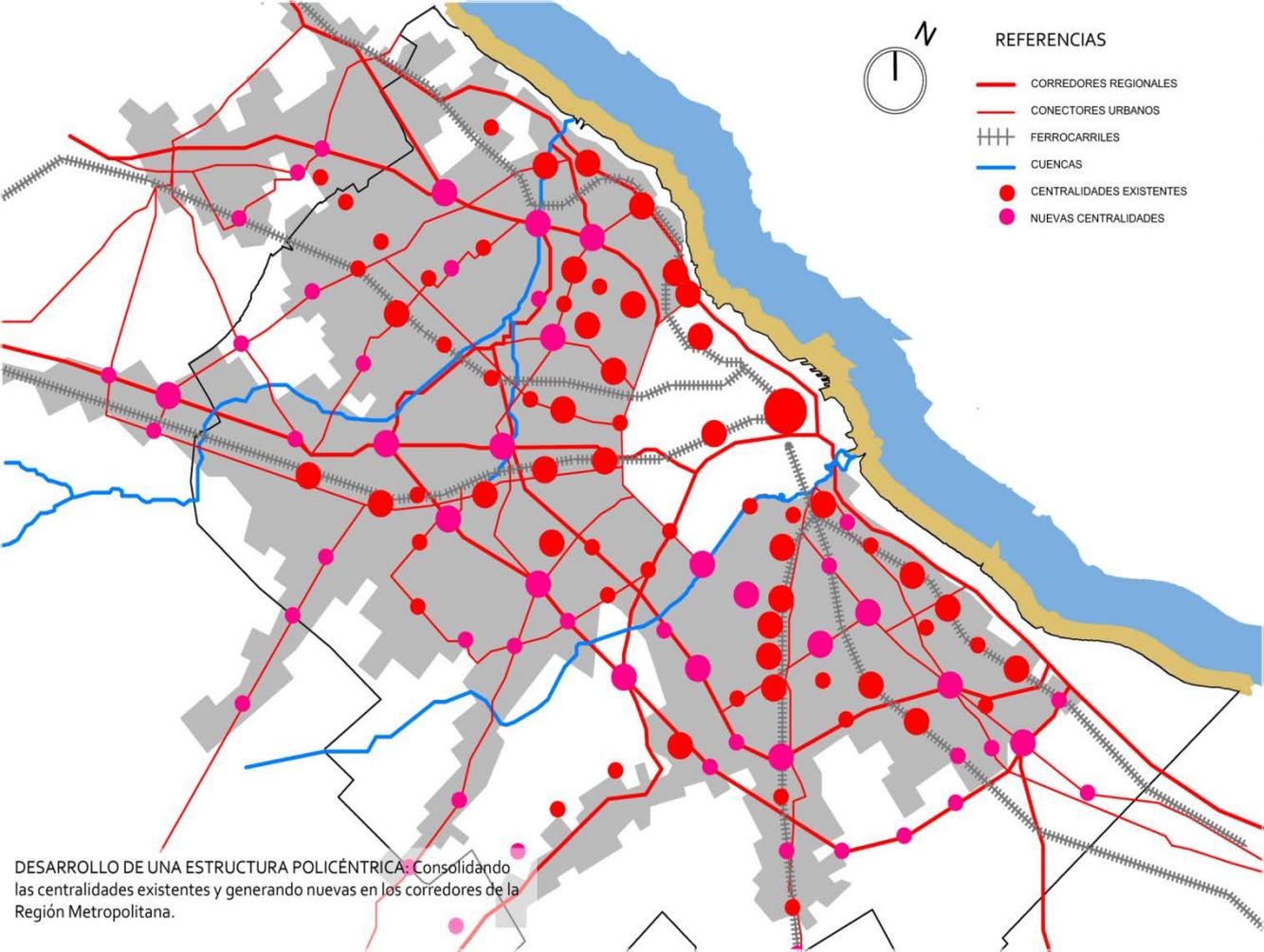
- Es indispensable la **densificación** de áreas centrales en torno a ejes de transporte masivo, en especial, los ligados al movimiento pendular con la ciudad y los subcentros metropolitanos.

- La articulación de **usos mixtos** para favorecer una diversificación de actividades de comercio y servicios, evitar la tendencia hacia la monofuncionalización y contribuir a la vitalidad del territorio a toda hora.
- La **regulación escalonada** de la altura de las edificaciones dentro del tejido urbano, de forma tal que permita capitalizar su mayor capacidad de carga en la demanda de espacio público.
- La **dotación prioritaria** de espacio público, infraestructura y equipamiento en áreas de centralidad y nodos de transferencia multimodal, acorde a la densificación potencial para cada sector.

CURSO DE FORMACIÓN



- REFERENCIAS
- CORREDORES REGIONALES
 - CONECTORES URBANOS
 - FERROCARRILES
 - CUENCAS
 - CENTRALIDADES EXISTENTES
 - NUEVAS CENTRALIDADES



DESARROLLO DE UNA ESTRUCTURA POLICÉNTRICA: Consolidando las centralidades existentes y generando nuevas en los corredores de la Región Metropolitana.



2. Desarrollar nuevas centralidades

Para consolidar los servicios de centralidad que ofrecen los nuevos centros, se considera necesaria la optimización de los usos del suelo en términos de expansión urbana y de densificación edilicia a partir de:

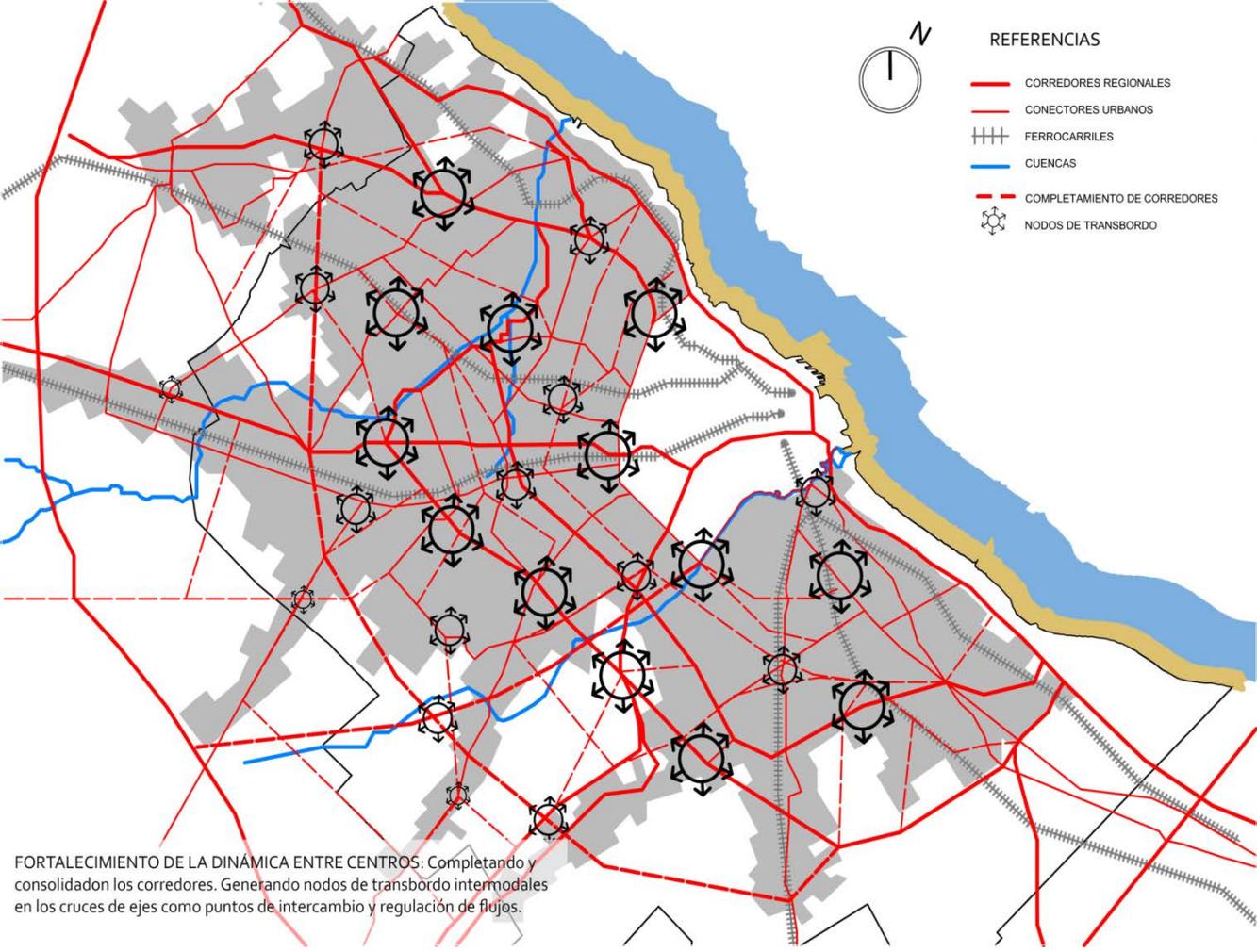
- El fomento de **nuevos subcentros** locales mediante el incremento de los indicadores urbanísticos dentro del núcleo de comercios y servicios con criterios de densificación media.

- La conformación de **áreas de subcentralidad** en complejos habitacionales existentes con el fin de acercar bienes y servicios comerciales, sociales e institucionales a la población residente.
- La orientación de la densificación hacia los **nodos de transferencia** de pasajeros, como forma de desalentar el uso del automóvil particular y de reducir las distancias de traslado a los lugares de trabajo.
- La eliminación de tasas a comercios que se radiquen en las zonas de fomento a subcentralidades barriales, especialmente aquellas que promuevan su radicación y permanencia.

CURSO DE FORMACIÓN



- REFERENCIAS
-  CORREDORES REGIONALES
 -  CONECTORES URBANOS
 -  FERROCARRILES
 -  CUENCAS
 -  COMPLETAMIENTO DE CORREDORES
 -  NODOS DE TRANSBORDO



FORTALECIMIENTO DE LA DINÁMICA ENTRE CENTROS: Completando y consolidando los corredores. Generando nodos de transbordo intermodales en los cruces de ejes como puntos de intercambio y regulación de flujos.



3. Consolidar los corredores regionales

La densificación de corredores regionales, dado su alcance, su gran capacidad de carga y la configuración de su paisaje, permitiría sacar provecho de la infraestructura y de transporte:

- La cualificación de los **ejes de expansión**, con densificación de predios frentistas del primer y segundo cordón regional, y desarrollo de agrupamientos industriales en corredores del tercer y cuarto cordón.

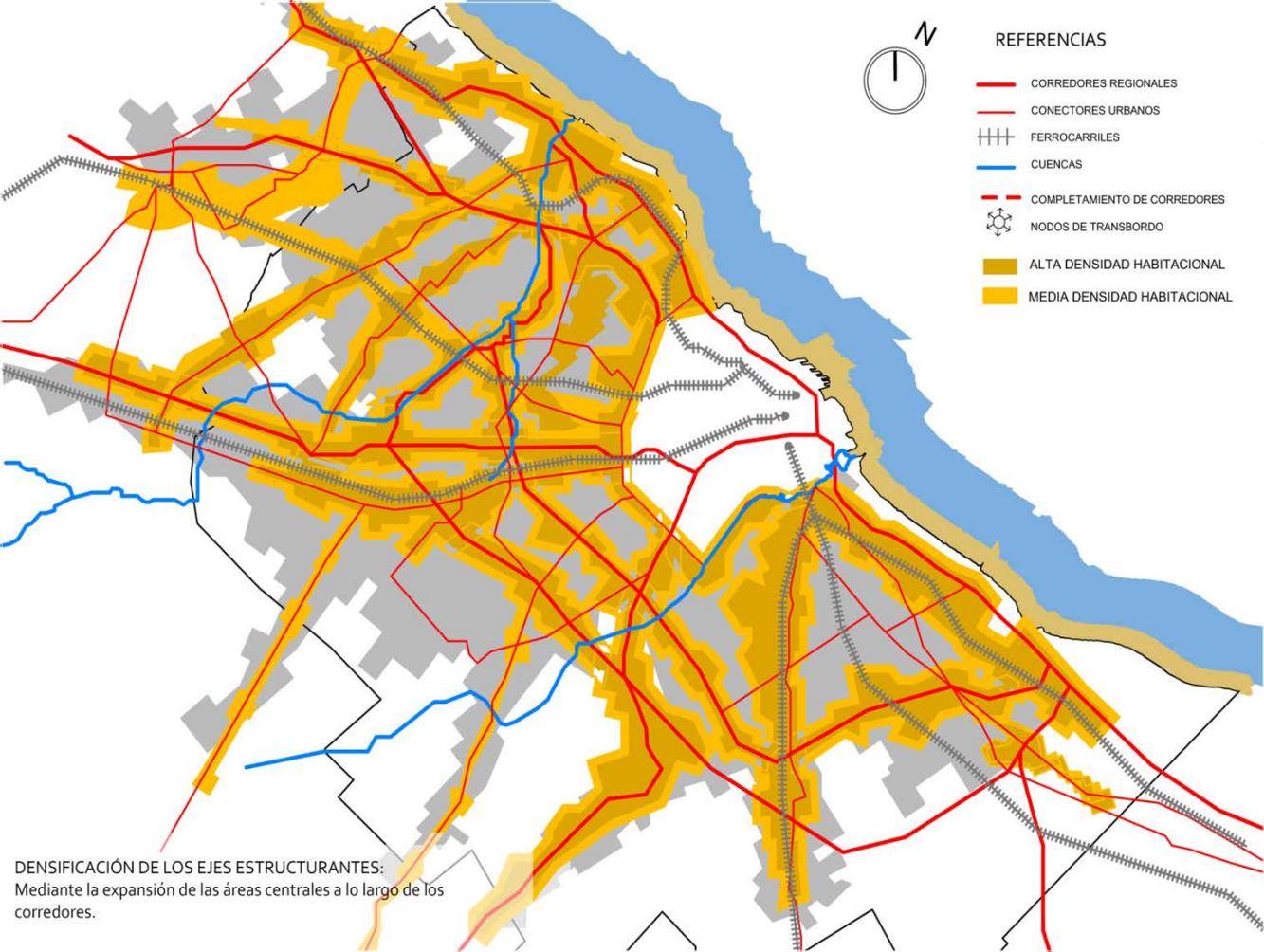
- El tratamiento paisajístico de espacios intersticiales de autopistas, autovías, nudos de intercambio y vías de ferrocarril así como también la provisión de instalaciones deportivas y de esparcimiento.
- La reducción de la **cantidad de viajes** de la población comutante hacia los corredores regionales mediante la residencialización de los nodos desarrollados y jerarquización de su espacio público.
- La **dotación de indicadores** de alta densidad para la localización de grandes superficies comerciales y de complejos de oficinas como desprendimiento de los centros de comando empresarial.

CURSO DE FORMACIÓN



REFERENCIAS

-  CORREDORES REGIONALES
-  CONECTORES URBANOS
-  FERROCARRILES
-  CUENCAS
-  COMPLEMENTAMIENTO DE CORREDORES
-  NODOS DE TRANSBORDO
-  ALTA DENSIDAD HABITACIONAL
-  MEDIA DENSIDAD HABITACIONAL



DENSIFICACIÓN DE LOS EJES ESTRUCTURANTES:
Mediante la expansión de las áreas centrales a lo largo de los
corredores.

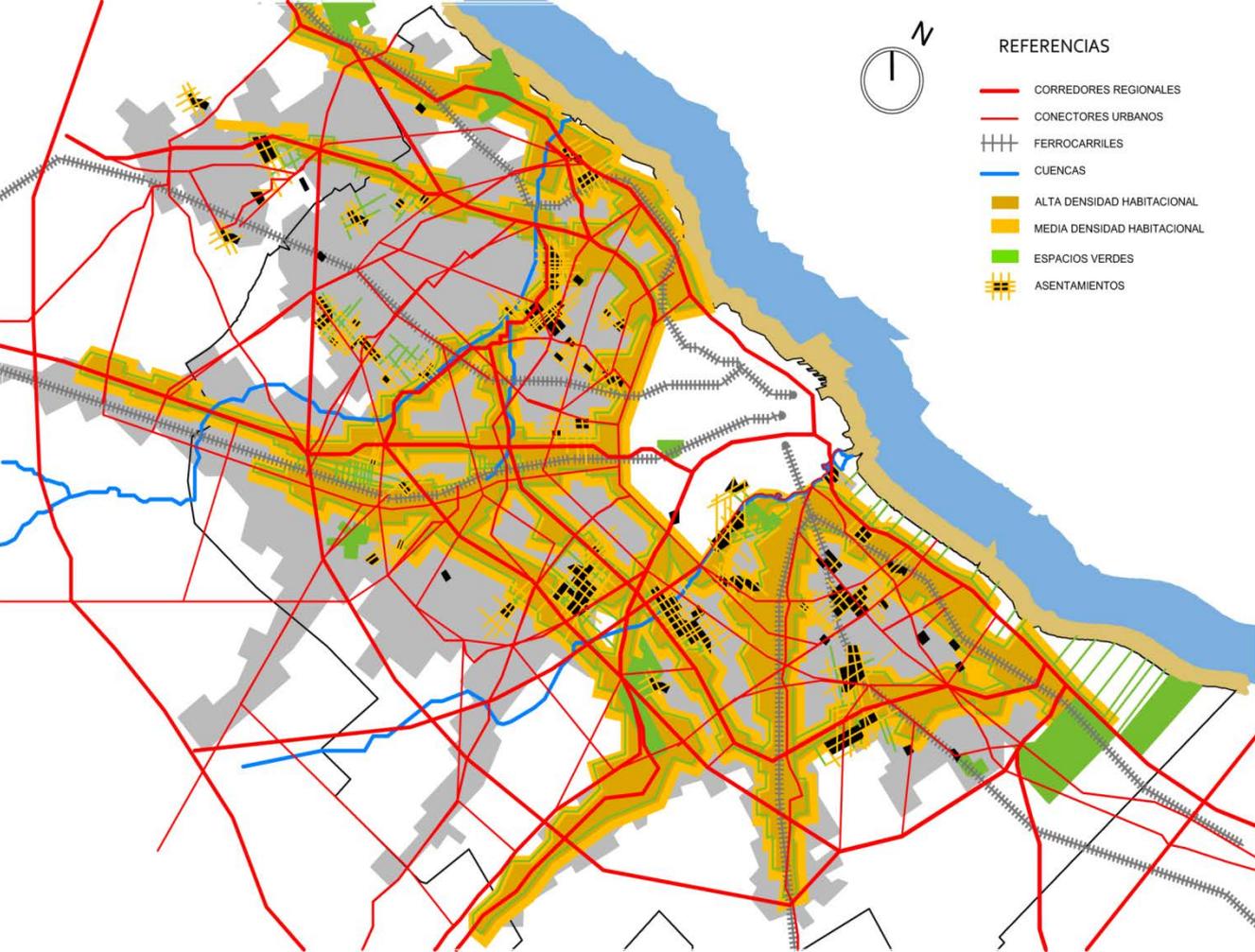


4. Cualificar los conectores urbanos

Los corredores de escala urbana posibilitan conectar centros existentes, nuevas centralidades y otros puntos nodales entre sí o con corredores regionales de mayor jerarquía:

- La cualificación de los **ejes secundarios** de expansión, con densificación de áreas urbanas y jerarquización de aquellas arterias que vinculen centralidades regionales próximas con otras subcentralidades.

- El tratamiento paisajístico diferenciado del espacio público, con dotación de infraestructura que permita distinguirlos como puertas de entrada a centros urbanos, subcentralidades barriales o corredores regionales.
- La generación de **nuevos corredores** urbanos de transporte público de pasajeros, con el propósito de dinamizar la vinculación entre los centros regionales próximos y los subcentros locales.
- La incorporación de **conectores verdes** y ciclovías en la traza de calles paralelas a las principales arterias, de forma de garantizar las posibilidades de vinculación bajo otras formas de movilidad a menor velocidad.



REFERENCIAS

-  CORREDORES REGIONALES
-  CONECTORES URBANOS
-  FERROCARRILES
-  CUENCAS
-  ALTA DENSIDAD HABITACIONAL
-  MEDIA DENSIDAD HABITACIONAL
-  ESPACIOS VERDES
-  ASENTAMIENTOS

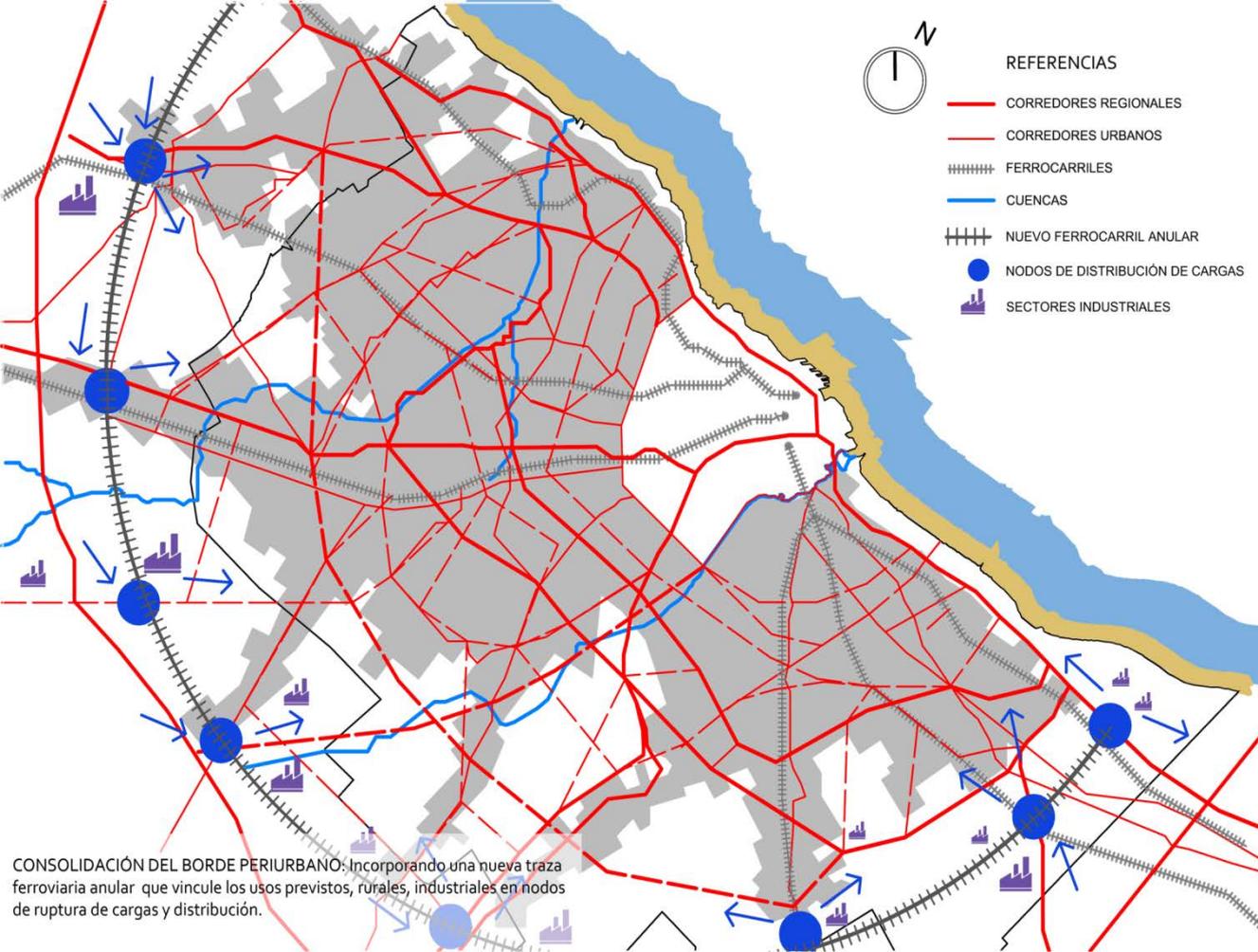


5. Integrar la periferia rururbana

Intervenir con políticas en áreas de borde implica contener las fuerzas expansivas para redireccionarlas hacia el interior de la región mediante una amplia franja de transición entre los usos urbanos y aquellos rurales:

- La creación de un **área borde** que oficie de buffer a la transición urbano-rural mediante usos residenciales de muy baja densidad, con comercios de apoyo diario sobre las vías principales.

- La generación de **nodos multimodales** de distribución logística de cargas, a través de un anillo de circunvalación ferroviaria que, además de contener la expansión, articule el sistema de puertos.
- La definición de un bajo potencial constructivo, con demarcación de zonas de reserva para ensanche urbano, el fomento de zonas de agricultura intensiva periurbana y la prohibición de actividades extractivas.
- La consolidación de agrupamientos forestales en torno a cauces de origen de las grandes cuencas metropolitanas que permitan la contención de los excedentes hídricos de lluvias junto con embalses reguladores.



CONSOLIDACIÓN DEL BORDE PERIURBANO: Incorporando una nueva traza ferroviaria anular que vincule los usos previstos, rurales, industriales en nodos de ruptura de cargas y distribución.

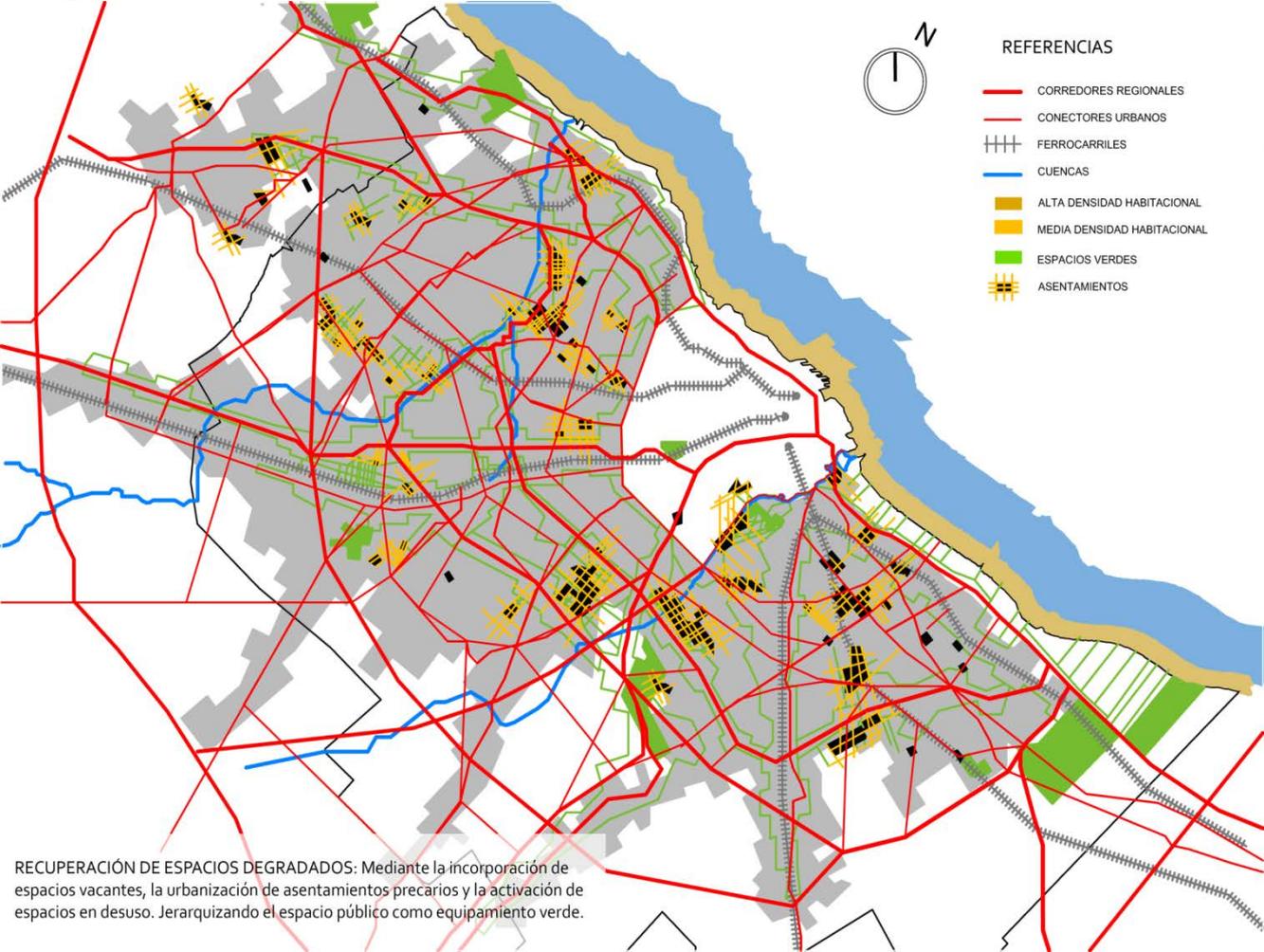


6. Recuperar los vacíos intersticiales

Intervenir sobre los vacíos intersticiales, espacios vacantes u obsoletos rodeados por el tejido urbano, supone su recuperación como polígonos de alto valor estratégico a partir de:

- El desarrollo de urbanizaciones de densidad media o alta de **viviendas sociales**, asequibles o bajo el régimen de alquiler social, dentro de proyectos integrales con usos mixtos y amplia cobertura de servicios.

- La preservación de **suelo absorbente** y de las características ambientales predominantes, dentro de las funciones ecológicas que cumple como regulador del exceso hídrico y pulmón de la ciudad.
- El completamiento del tejido urbano circundante, con **residencialización media** y dotación de equipamiento social, para dar una mayor vinculación con los centros urbanos existentes.
- La captura y la movilización de la **renta diferencial** derivada de las acciones urbanizadoras emprendidas por el Estado, para redistribuirla en aquellas áreas consideradas de desarrollo prioritario.



RECUPERACIÓN DE ESPACIOS DEGRADADOS: Mediante la incorporación de espacios vacantes, la urbanización de asentamientos precarios y la activación de espacios en desuso. Jerarquizando el espacio público como equipamiento verde.



7. Reurbanizar los asentamientos

Los asentamientos informales, áreas segregadas de la ciudad compuestas por familias con elevados índices de necesidades básicas insatisfechas, requieren de políticas de integración tales como:

- La declaración de Zonas de Urbanizaciones de **Interés Social**, junto con la regularización dominial del suelo, la jerarquización del espacio público y la continuidad de la trama circundante.

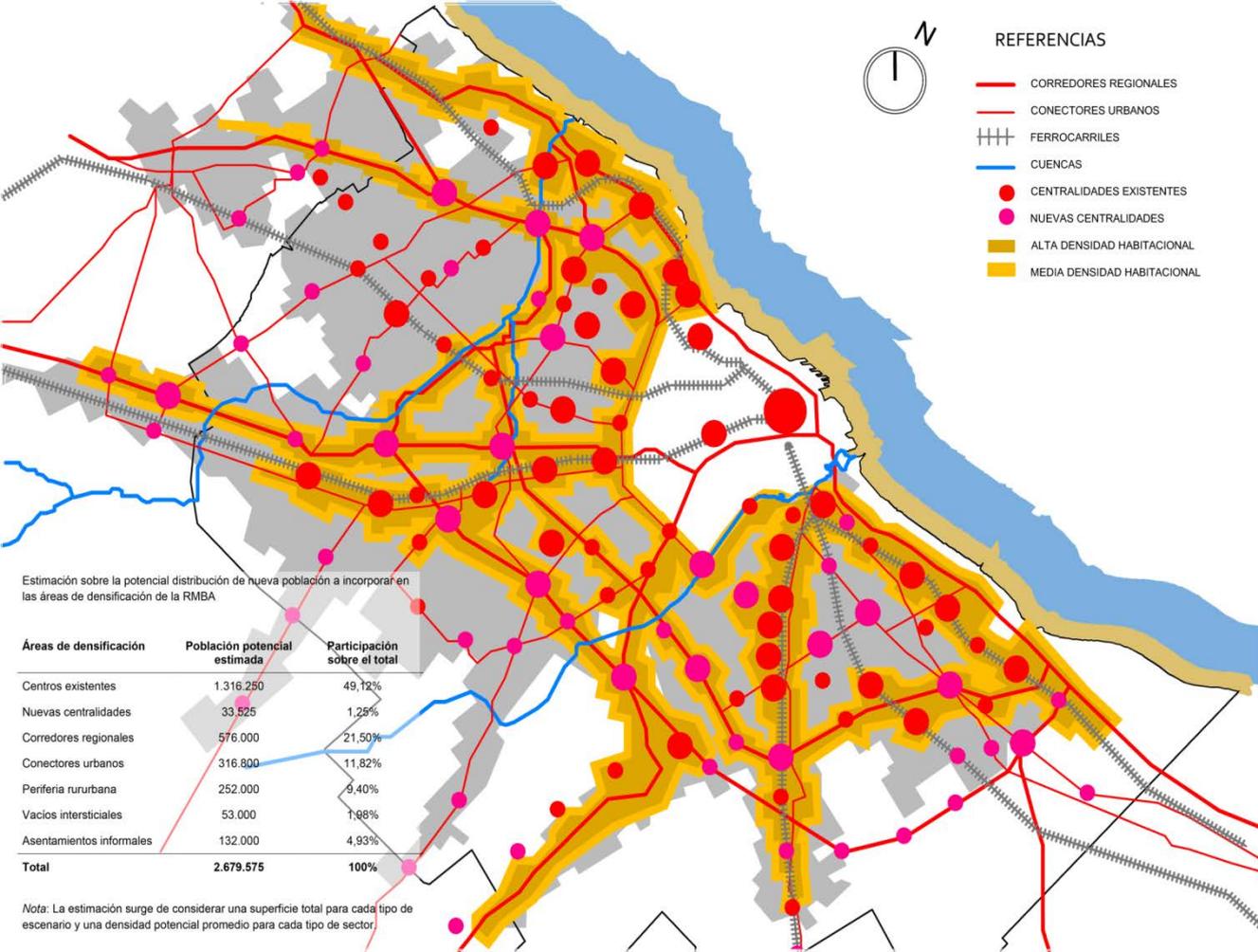
- La conformación de **centros cívicos** y comerciales al interior de los asentamientos, con dotación prioritaria de servicios, de infraestructura y equipamiento social, cultural, educativo y sanitario.
- La construcción de **espacios verdes** públicos, con incorporación de instalaciones para el esparcimiento deportivo y recreativo, que garantice su accesibilidad al conjunto de la población.
- La regularización de las construcciones mediante la **exención del pago de tasas** y derechos a la construcción por un período acotado, y microcréditos para la refacción o ampliación de las viviendas.

CURSO DE FORMACIÓN



REFERENCIAS

- CORREDORES REGIONALES
- CONECTORES URBANOS
- FERROCARRILES
- CUENCAS
- CENTRALIDADES EXISTENTES
- NUEVAS CENTRALIDADES
- ALTA DENSIDAD HABITACIONAL
- MEDIA DENSIDAD HABITACIONAL



Estimación sobre la potencial distribución de nueva población a incorporar en las áreas de densificación de la RMBA

Áreas de densificación	Población potencial estimada	Participación sobre el total
Centros existentes	1.316.250	49,12%
Nuevas centralidades	33.525	1,25%
Corredores regionales	576.000	21,50%
Conectores urbanos	316.800	11,82%
Periferia rururbana	252.000	9,40%
Vacios intersticiales	53.000	1,98%
Asentamientos informales	132.000	4,93%
Total	2.679.575	100%

Nota: La estimación surge de considerar una superficie total para cada tipo de escenario y una densidad potencial promedio para cada tipo de sector.



Mayor densidad, mayores oportunidades

En nuestras ciudades encontramos diseminados espacios de alta densidad con servicios al borde de su saturación y, también, espacios de baja densidad con potencialidades para la residencialización intensiva.

De modo que debemos apostar a una **densificación conducida** para revitalizar su territorio y, de ese modo, contribuir a su reequilibrio territorial.

Esto sólo es posible con la aplicación de **instrumentos** que reconozcan la multiplicidad de actores que intervienen y en respuesta a la complejidad de los procesos que allí se reproducen.

SLOW ROLL...

DECADES OF MISTAKES



“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**?





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**.



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.



Instrumento 2

Consulta Urbana

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



Instrumento 3

Pacto Urbano

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



Instrumento 4

Actuación Multiactoral

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



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.



Instrumento 2

Transferencia de Potencial

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



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.



Instrumento 4

Banco de Tierras

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



3. Instrumentos de Regulación

Código Urbanístico
Código del Espacio Público
Código Ambiental
Código de la Edificación
Código de Habilitaciones



4. Instrumentos de Gerenciamiento

Instrumento 1

Urbanización Consorciada

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



Instrumento 2

Operaciones Condicionadas

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



Instrumento 3

Programas de Actuación

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



Instrumento 4

Monitoreo y Seguimiento

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





con participación

sin participación



Muchas gracias!!!

