



COLEGIO DE ARQUITECTOS
capba IX Provincia de Buenos Aires
Ley 10.405

info
capba IX



BONJO III





CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE GENERAL PUEYRREDON II

¿Paliativo de necesidades habitacionales o beneficios a un sector de la industria de la construcción?

En el mes de octubre del año 2018 el Departamento Ejecutivo del Partido de General Pueyrredon presentó ante el Foro de la Construcción una propuesta de adecuaciones normativas a efectos de impulsar emprendimientos residenciales destinados a satisfacer necesidades habitacionales. En este artículo, el IEU del CAPBA IX realiza una interpretación crítica del escenario presente.

Como hemos expresado en otras oportunidades, el desarrollo urbano es producto de la interacción de agentes económicos, sociales e institucionales. Este fenómeno, visible desde múltiples enfoques, desde el corte regulatorio está fuertemente condicionado por la aplicación de normas jurídicas y técnicas [constitutivas de planes o de programas de actuación o gestión urbanas] a las que restringen, estimulan o circunscriben. Esta idea no reduce el proceso urbano a un mero despliegue de políticas públicas [normativas o de gestión], pero es indudable que en la práctica toda decisión deviene directamente del posicionamiento político de quienes lideran el gobierno local.

En este marco, entendemos que el planeamiento y el ordenamiento territorial deben constituirse en modos de expresión del poder público y, en este sentido, en una función pública¹.

Los paradigmas y principios han motivado históricamente a las políticas públicas que se impulsan, pero indudablemente, en las comunidades de América Latina estas motivaciones fueron asiduamente contrastantes, generando evidentes consecuencias estructurales en cada comunidad.

Desde principios de este siglo, y en efecto de las políticas de sesgo conservador que se implementaron en gran parte de la región, la preocupación que primaba en los urbanistas y planificadores era atender a la diversidad. Pero, más cercano a estos días, se sumó el de la equidad como referencia ineludible en el diseño de los instrumentos de gestión de las futuras políticas públicas.

Acabar con la zonificación diferenciada, permitiendo mixturas y fronteras más porosas, incrementar el espacio público variado y accesible, o establecer medidas compensatorias de aquellos déficits que el mercado había generado, eran algunas de las medidas que se habían comenzado a instrumentar. Desde el valor democrático la representación de los grupos que no participaban directamente en la toma de decisiones, la consulta a la población implicada en las áreas de mayor dinamismo, y la consulta general para áreas aún no desarrolladas, pero bajo presión inmobiliaria; develaban evidentes sesgos que en los procedimientos y recursos desde la práctica pública urbanística aún no habían sido suficientemente alcanzados.

Ahora bien, si la meta fundamental de toda política pública es garantizar justicia para todos los miembros de la comunidad, el cometido de este valor en la toma de decisiones es tener intereses bien representados, no valorar la participación en y para sí misma. Esto puede convenir a una visión de buena calidad urbanística, pero creemos que no es necesario para su visión de justicia.

En el contexto actual, se principia a los procesos de mercado como productores de una eficiente distribución de recursos, proporcionando incentivos que estimulan la innovación y el crecimiento económico, recompensando el mérito, y consecuentemente conduciendo al mayor bien para las mayorías. Pero para que funcione el mercado, la acción estatal -que condiciona precios e interfiere con recompensas a inversores- debe ser minimizada. El mismo mercado es el que demanda a los gobiernos locales incentivos a inversores para poder así competir en el sistema regional. Desde este andamiaje ideológico, las decisiones políticas que impulsan mitigar el déficit habitacional o participar en el mercado de suelos, interfieren en las lógicas especulativas de éste.

¹ Soria, Daniel F., "Sobre la responsabilidad del estado en materia urbanística", UCA, Buenos Aires, 2006.

Colección **CHALTÉN**

La elegancia de lo esencial



diseño y fotografía: www.estudioocavallero.com



Escaneá
el código
para más
información
de esta línea

FV Responde: 0810-555-5300
www.fvsa.com - fvresponde@fvsa.com
Seguinos en redes sociales:



GRIFERIA DE
ALTA TECNOLOGIA

Una elección segura



Desde este escenario, la eficiencia se convierte en el único criterio de evaluación de las políticas públicas, y el análisis coste/beneficio en el parámetro más relevante para ello.

DE LO PROPUESTO

La secretaría de Obras y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de General Pueyrredon [SOPU] presentó dos [2] iniciativas ante el Honorable Concejo Deliberante que se tramitan por los expedientes 1215-D-2019 y 1216-D-2019.

La primera iniciativa, propone el incremento en un quince por ciento [15%] los indicadores urbanísticos básicos referidos al Factor de Ocupación Total [F.O.T.] y la Densidad Poblacional neta Máxima [Dn] previstas para las parcelas del sector delimitado por la Av. Juan B. Justo, calles Italia, Rodríguez Peña, 1º de Mayo, Berutti, Boulevard Patricio Peralta Ramos y Olavarría, a fin de impulsar emprendimientos residenciales destinados a satisfacer necesidades habitacionales.

En el segundo caso, el proyecto de Ordenanza, propone sustituir y modificar diversos artículos del Código de Ordenamiento Territorial [C.O.T.] y el Reglamento General de Construcciones [R.G.C.], a fin de impulsar emprendimientos residenciales destinados a satisfacer necesidades habitacionales.

Ambas iniciativas se encuentran en tratamiento en las comisiones del HCD, donde se evalúan los alcances de los proyectos que el Departamento ejecutivo eleva con el argumento de: *“A efectos de generar un marco normativo favorable para la concreción de emprendimientos de vivienda multifamiliar, en el ámbito macro central analizado afectado a los distritos R4 y C3, destinado preferentemente a sectores de clase media de nuestra sociedad, que posibilite estimular la inversión, garantizar las fuentes de trabajo y optimizar el aprovechamiento de la infraestructura existente, procurando para ello densificar los sectores que disponen de dicha cobertura de servicios, criterio éste*

consagrado a escala mundial debido a los elevados costos que devienen del tendido de la misma y de su manutención, se propone”²...

El régimen de estímulo a la industria de la construcción creado en el año 2003 como paliativo a una profunda crisis que atravesaba se sector exhibe como una medida de impacto directo e inmediato que mejoró la ecuación económica para los emprendimientos que requerían de un mayor volumen constructivo para amortizar el precio del suelo³.

El Partido de General Pueyrredon es el único municipio de la región que, a pesar de la existencia de un Plan Estratégico y un Plan de Gestión Territorial, no ha iniciado un proceso de actualización integral de sus instrumentos de gestión territorial y ambiental.

Entender que solo con medidas regulatorias se *“promueve”* desarrollo urbano es sesgar intencionalmente el alcance de la medida a una escala selectiva minoritaria. Las resoluciones de las problemáticas urbanas requieren de la definición de recursos e instrumentos de gestión que permitan pasar a un urbanismo centrado en la cohesión social y fuertemente operativo en la actualización de sus reglas de juego.

En palabras del colega Eduardo Reese, es un problema esencialmente político que el territorio sea objeto de la política y de liderar un rumbo de desarrollo que cambie sustantivamente las tendencias descriptas. En síntesis, entendemos que coexisten tres dimensiones que atraviesan a esta propuesta:

1. De la decisión política: indudablemente el municipio puede realizar propuestas modificadoras al COT, la pregunta radica en la razón que funda la misma: ¿esta medida es producto de algún programa del proceso

² Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, *“Propuesta de adecuaciones normativas a efectos de impulsar emprendimientos residenciales destinados a satisfacer necesidades habitacionales”*, MGP, 10/2018.

³ Revista *Info* CAPBA IX #25, Comisión de Asuntos Normativos, CAPBA IX, 2018.

planificado o es consecuente con una demanda sectorial? Por otra parte, y atento al principio rector de las normas urbanísticas donde el balance de cargas y beneficios debe redundar en el bien común, especialmente en los más vulnerables; ¿por qué no se trata la adecuación del COT en un marco general y no particular? Un aspecto complementario, no menor, de esta dimensión es la factibilidad de la propuesta, y pregunto, ¿el municipio puede alentar esta carga urbanística en infraestructuras, servicios, movilidad, etc., sin agravar las deudas existentes en la totalidad del sistema?;

2. **Del procedimiento:** En virtud de la dimensión anterior, ¿por qué no se constituyeron los espacios de trabajos necesarios para tratar este proceso? Desde esta mirada, es oportuno decir que, no sería objetable “socializar” lo propuesto en ámbitos técnicos, pero también, indudablemente, devela el subjetivo direccionamiento de la medida a adoptar, dado que solo involucraría a un sector de la comunidad. Subyace una lógica conservadora, y está demostrado que los efectos de los derrames financieros en nuestras comunidades no han tenido un efecto proactivo, y;
3. **Del alcance técnico de lo propuesto:** Más allá de los alcances específicos de la propuesta, nos detenemos en el contenido técnico general, en la oportunidad de estas modificaciones, como el verdadero objetivo de lo presentado. Interpretamos que no hay una mirada general, hay solo una adecuación tecnicista, no radicular y secundaria, que debería tratarse [indudablemente] pero no de esta manera.

En síntesis, la iniciativa tendiente a la modificación de indicadores en los distritos urbanos R4 y C3, en las áreas delimitadas en la propuesta, entendemos que refiere a distritos que quedaron desvirtuados en su carácter de zonas de media densidad urbana desde la aplicación de la Ordenanza N° 20304 –de protección urbana y resguardo del carácter y fisonomía morfológica de barrios⁴- que surgiera en el año 2011 y que posteriormente no fueran alcanzados por otros regímenes de incentivo de la construcción.

Sin embargo, como enunciáramos, vemos que estas iniciativas descontextualizadas de un proceso integral de revisión, análisis y actualización de las normas urbanas proveen beneficios sectoriales en detrimento de una visión de desarrollo urbano ambiental integral.

Nuestra ciudad ha contado desde hace casi 20 años con instancias participativas de planificación estratégica que debieran ser retomadas con el objeto de ajustar los instrumentos de gestión urbano territorial a los lineamientos acordados en contraposición a recurrentes excepciones a las normas de tejido, modificaciones parciales y aisladas del Código de Ordenamiento Urbano, entre otras medidas.

Arq. Martín Sarasibar [MP N° 15739]

Arq. Julia Romero [MP N° 19027]

Instituto de Estudios Urbanos CAPBA IX

4 Revista *Info* CAPBA IX #25, Comisión de Asuntos Normativos, CAPBA IX, 2018.



C.E.B

ALUMINIO DE ALTA PRESTACIÓN
AMOBILIARIOS EN MELAMINA

VIDRIOS - D.V.H
ARMADO Y COLOCACIÓN
DE ABERTURAS EN GRAL.



Aberturas



Amoblamiento en Melamina



Mamparas



DRAP

SOLUCIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN



Belgrano 3997 • Constitución 5601 • Juan B Justo 2392 • Victoriano Montes 2060
 474.5950 479.9420 482.8811 470.4847

Asistencia técnica y comercial para obras en Mar del Plata y Zona: obras@drap.com.ar

