

# Desafíos de la planificación y gestión del suelo en Argentina

Encuentro Nacional "La Planificación Territorial como Política de Estado"  
Panel: Planificación y Ordenamiento Territorial en sus dimensiones urbana y rural"  
Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública

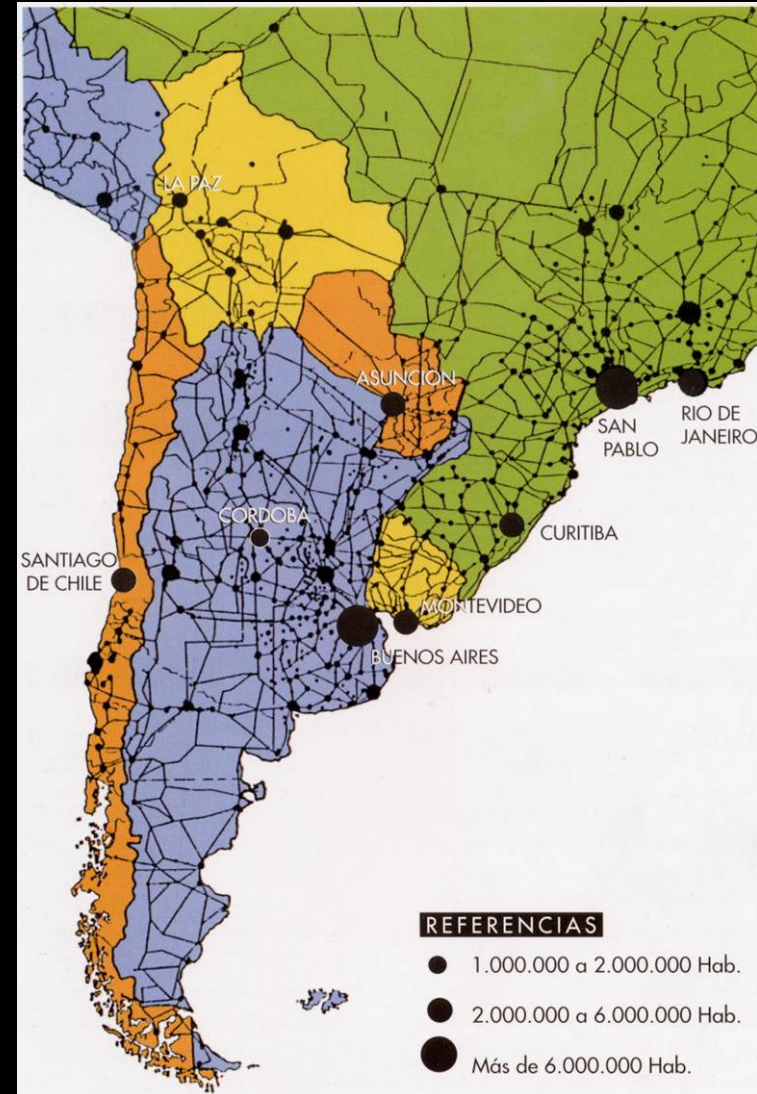


Instituto del Conurbano  
Universidad Nacional de  
General Sarmiento

Eduardo Reese  
7 y 8 de septiembre de 2010

# La Argentina es un país con una muy alta tasa de urbanización

- ❑ Actualmente el 89,3% (32,4 de 36 millones) de su población vive en ciudades.
- ❑ La Argentina forma parte de una de las regiones más urbanizadas del planeta.
- ❑ La PBA es una de las más urbanizada del país: el 96% de la población es urbana, es decir 13,3 de 13,8 mill.



A pesar de estos  
indicadores la Argentina  
nunca tuvo, como país,  
un proyecto ó una  
política de desarrollo  
urbano

# Esta cuestión no es casual

---

La tierra siempre cumplió un papel preponderante en la formación de la riqueza de los sectores dominantes y también lo cumplió en la formación de una cultura fuertemente patrimonialista de toda la sociedad

---

La redefinición de las  
políticas e instrumentos  
de planificación y  
gestión del territorio

a/ Constitución de un nuevo orden jurídico y urbanístico de la propiedad y de la gestión del suelo

b/ Articulación con los procesos reales de producción y reproducción de la ciudad

c/ La relación entre mercado inmobiliario, derecho a la ciudad y acceso de los sectores populares al suelo urbano servido

d/ Articulación entre políticas e instrumentos

a/ Constitución de un nuevo orden jurídico y urbanístico de la propiedad y de la gestión del suelo

---

Conjunto de obligaciones o responsabilidades que pueden ser impuestas a la propiedad del suelo.

Función social es la base jurídica para establecer cargas y obligaciones a la propiedad inmueble.



# Cuatro principios básicos

---

1. Principio de subordinación al interés público /  
Función social de la propiedad
2. Principio del derecho a la ciudad sin  
exclusiones
3. Principio de desarrollo sostenible
4. Principio de la gestión democrática de la  
ciudad

# La función social de la propiedad en la legislación argentina

---

- Artículo 38 de la Constitución de 1949  
“La propiedad privada tiene una función social y, en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que establezca la ley con fines de bien común.”

# La función social de la propiedad en la legislación argentina

---

- Reforma constitucional de 1994: los tratados internacionales tienen jerarquía constitucional Artículo 75 inciso 22. Están en el nivel superior del sistema legal nacional.
- Artículo 21 de la Convención Interamericana sobre Derechos Humanos – OEA –San José de Costa Rica – 1969  
Artículo 21: Derecho a la Propiedad Privada –  
Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

# La función social de la propiedad en la legislación argentina

## Constitución Provincia de Corrientes

### Artículo 62

La Provincia y los municipios, en el marco de sus respectivas competencias, ordenan el uso del suelo y regulan el desarrollo urbano, suburbano y rural, bajo las siguientes pautas:

- 1) La utilización del suelo no puede afectar el interés general.
- 2) El ordenamiento territorial debe ajustarse a proyectos que respondan a objetivos, políticas y estrategias de planificación democrática y participativa de la comunidad.
- 3) Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determinan la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres.
- 4) El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor agregado por planes u obras del Estado.

## Constitución Provincia del Chubut

### Artículo 20

La propiedad privada es inviolable. Tiene también una función social y está sometida a las obligaciones que establece la ley con fines de bien común.

### Artículo 77

El Estado propende a que toda persona acceda a una vivienda digna, para sí o su familia, que incluye servicios sociales y públicos e integración con el entorno natural y cultural, quedando resguardada su privación. En sus previsiones el Estado contempla planes habitacionales, individuales y colectivos, en función del progreso tecnológico y de la evolución social. La política respectiva provee el ordenamiento territorial con miras al uso racional del suelo, al interés público y a las características de las diversas comunidades.

## Constitución Provincia de Córdoba

### Artículo 58

Todos los habitantes tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, la que, junto a los servicios con ella conexos y la tierra necesaria para su asentamiento, tiene un valor social fundamental. El Estado promueve las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho. A tal fin planifica y ejecuta la política de vivienda y puede concertarla con los demás niveles jurisdiccionales, las instituciones sociales o con el aporte solidario de los interesados. La política habitacional se rige por los siguientes principios:

- 1. Usar racionalmente el suelo y preservar la calidad de vida, de acuerdo con el interés general y las pautas culturales y regionales de la comunidad.**
- 2. Impedir la especulación.**
3. Asistir a las familias sin recursos para facilitar su acceso a la vivienda propia.

# La función social de la propiedad en la legislación argentina

## Constitución Provincia de Río Negro

### Artículo 74

La Provincia con los municipios ordena el uso del suelo y regula el desarrollo urbano y rural, mediante las siguientes pautas:

1. La utilización del suelo debe ser compatible con las necesidades generales de la comunidad.
2. La ocupación del territorio debe ajustarse a proyectos que respondan a los objetivos, políticas y estrategias de la planificación democrática y participativa de la comunidad, en el marco de la integración regional y patagónica.
3. Las funciones fundamentales que deben cumplir las áreas urbanas para una mejor calidad de vida determina la intensidad del uso y ocupación del suelo, distribución de la edificación, reglamentación de la subdivisión y determinación de las áreas libres.
4. El cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística mediante la intervención en el mercado de tierras y la captación del incremento del valor originado por planes u obras del Estado.

## Constitución Provincia de Buenos Aires - 1994

### Artículo 31

La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Provincia puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

## Constitución Provincia de Buenos Aires - 1949

### Artículo 30

La propiedad privada tiene una función social y en consecuencia, estará sometida a las obligaciones que la ley establezca con fines de bien común.



# Función pública del urbanismo

---

Obligación o deber a cargo del poder público de garantizar la defensa de derechos / intereses colectivos que desarrolla el principio de la función social de la propiedad.

La propiedad es una  
función social que  
implica obligaciones, a  
la cual es inherente una  
función ecológica

# Acceso a los equipamientos y los servicios

---

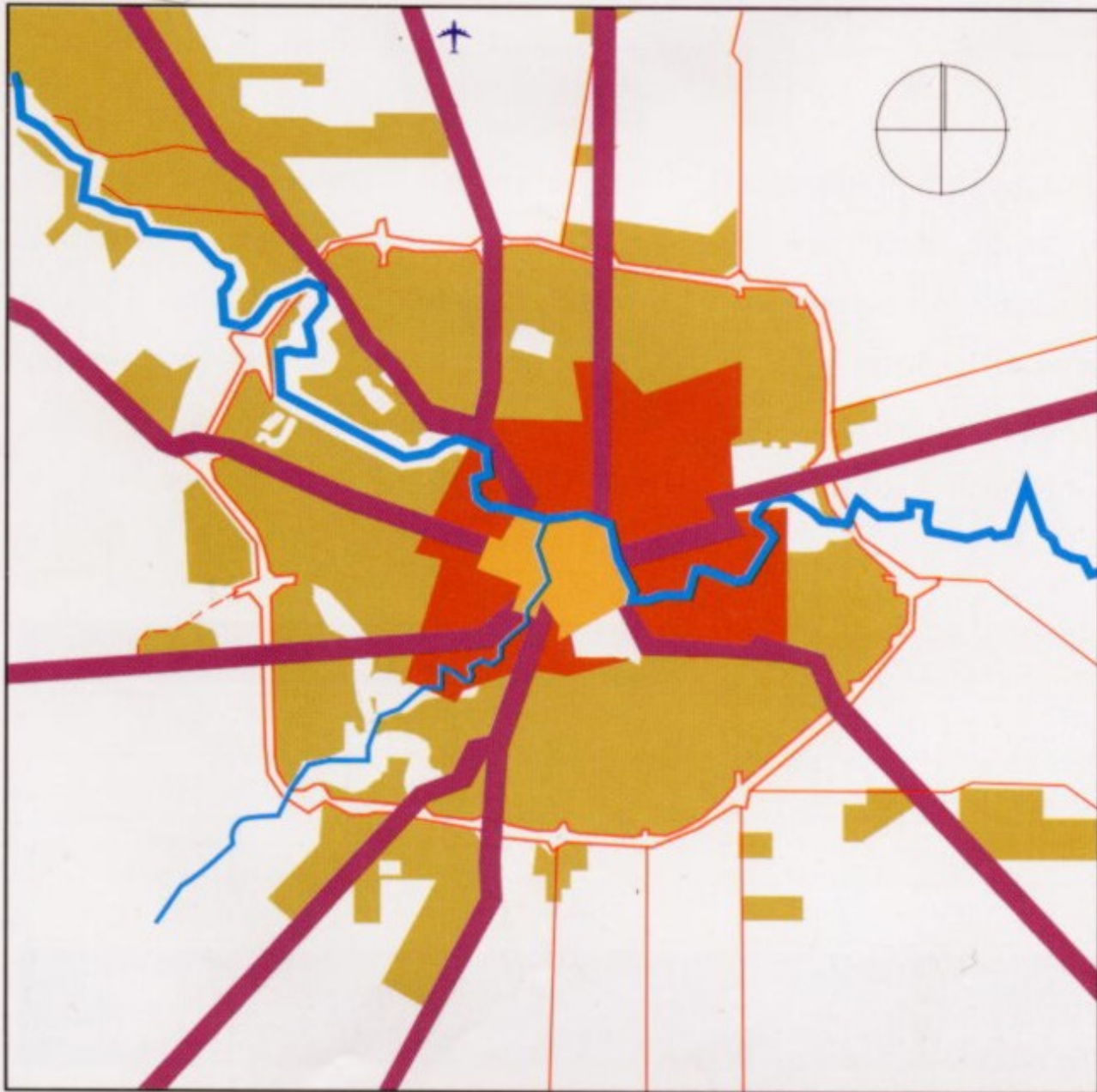
- ❑ Las políticas públicas deben garantizar el acceso permanente a las infraestructuras básicas y a los equipamientos sociales mínimos (educación, salud, recreación).
- ❑ Solo en el GBA hay más de 3 millones de habitantes sin agua y más de 5 millones sin cloacas.
- ❑ Las infraestructuras y equipamientos sociales son bienes públicos / Tarifas sociales accesibles / Control social en la prestación.
- ❑ Garantizar el derecho a la circulación a través de sistemas de transportes públicos accesibles.
- ❑ El transporte es un instrumento extraordinario de inclusión social.





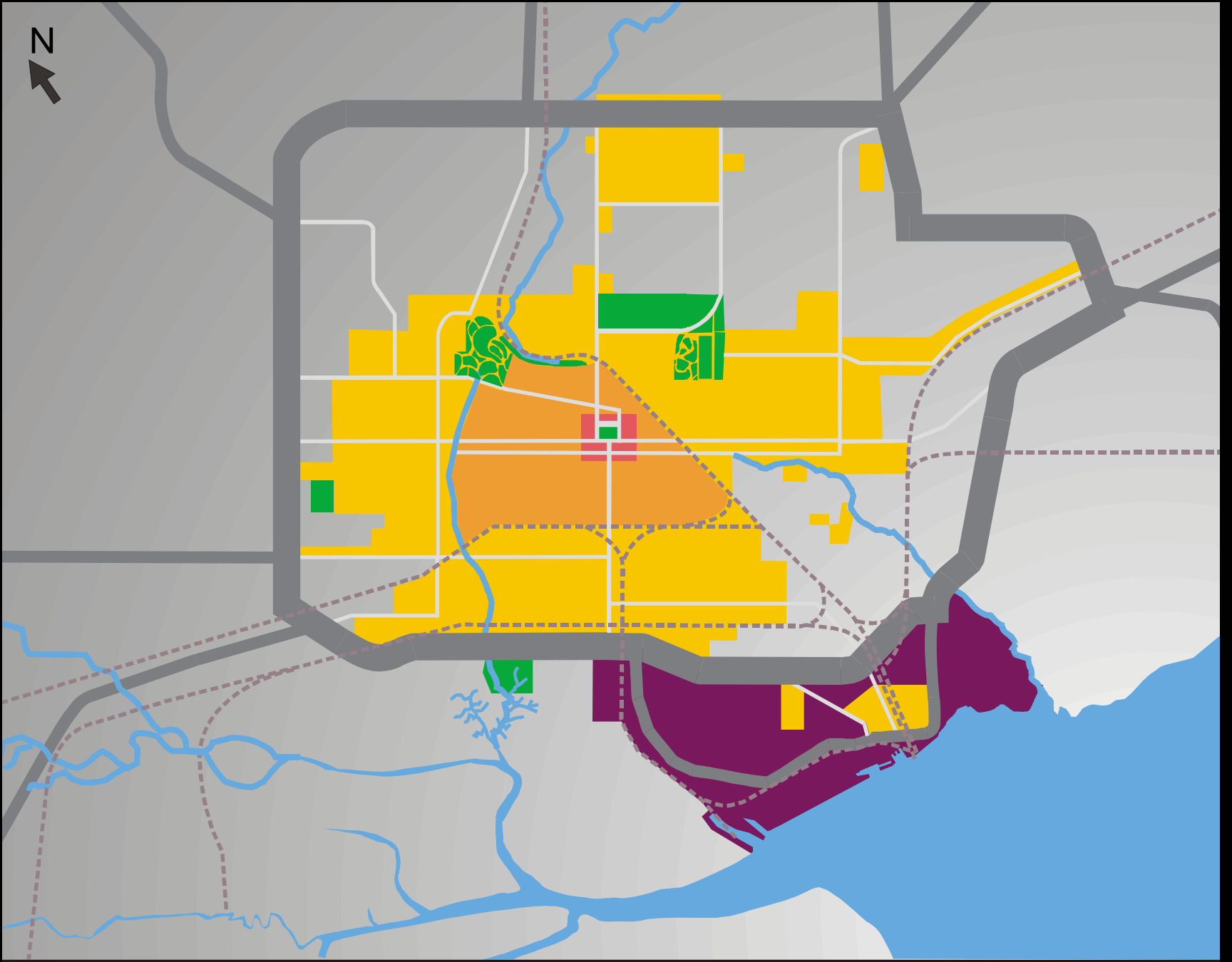
b/ Articulación con los  
procesos reales de  
producción y reproducción  
de la ciudad

---



## REFERENCIAS

-  Area Central
-  Area Intermedia
-  Area Periférica
-  Corredores Principales













# Las tres lógicas de la construcción de la ciudad argentina

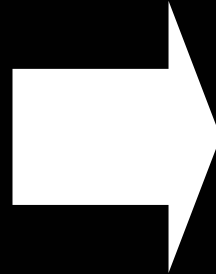


El Mercado – El Estado – La Necesidad

Estos procesos operan de una manera muy diferente a los procesos de producción de la ciudad en los países desarrollados

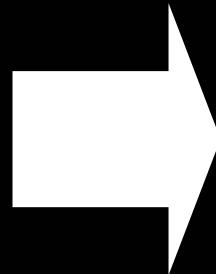
Países desarrollados

Primero urbanizo  
después ocupo



Países del tercer mundo

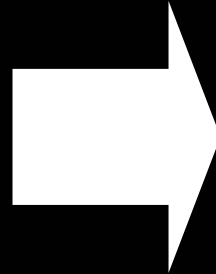
Primero ocupo después  
urbanizo



Estos procesos operan de una manera muy diferente a los procesos de producción de la ciudad en los países desarrollados

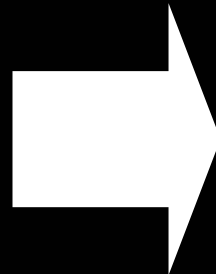
Países desarrollados

Primero urbanizo  
después ocupo



Países del tercer mundo

Primero ocupo después  
urbanizo



# Los paradigmas del urbanismo tradicional

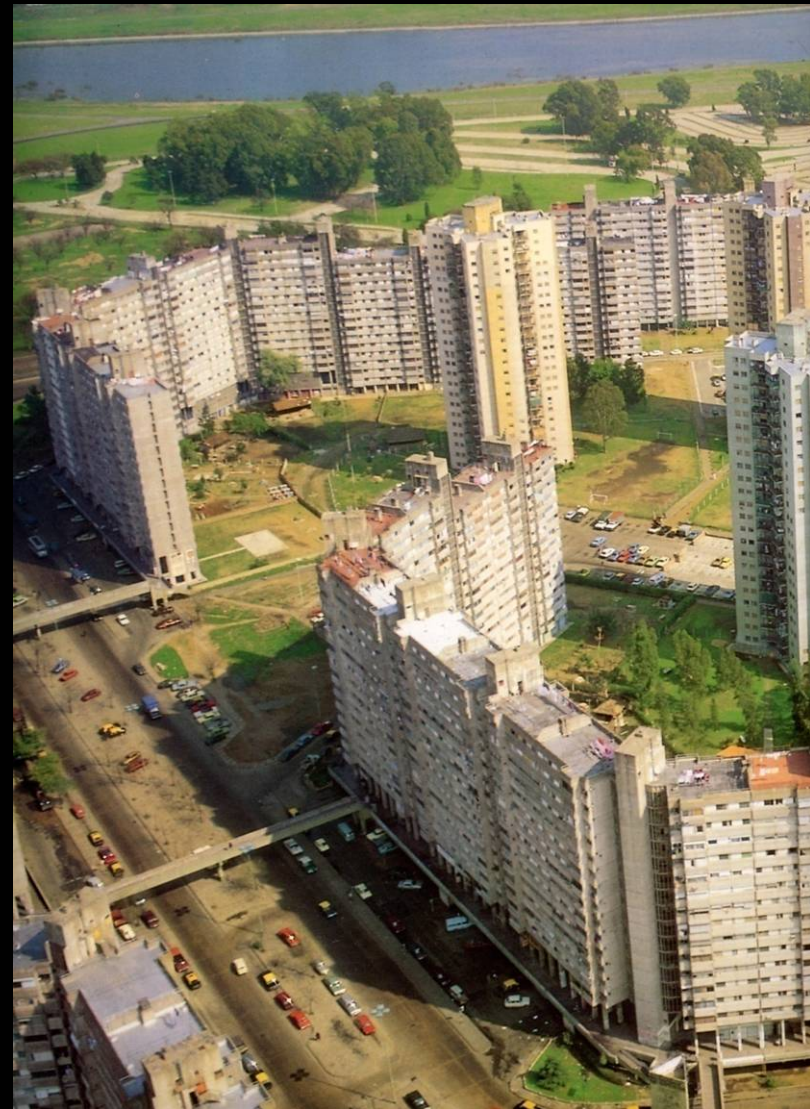
---

- Definición normativa de los patrones deseables para la ocupación de las diferentes zonas de la ciudad.
- Estas definen los parámetros de aprovechamiento de las parcelas, los índices de ocupación, los indicadores de densidad habitacional, el tamaño mínimo de las parcelas, los retiros de las construcciones, los usos del suelo permitidos, etc.



# Los paradigmas del urbanismo tradicional

- Menor ocupación del suelo
- Exigencia de grandes parcelas
- Verticalización
- Ruptura de la calle tradicional
- Segregación de usos y funciones
- Uniformidad de criterios e indicadores abstractos







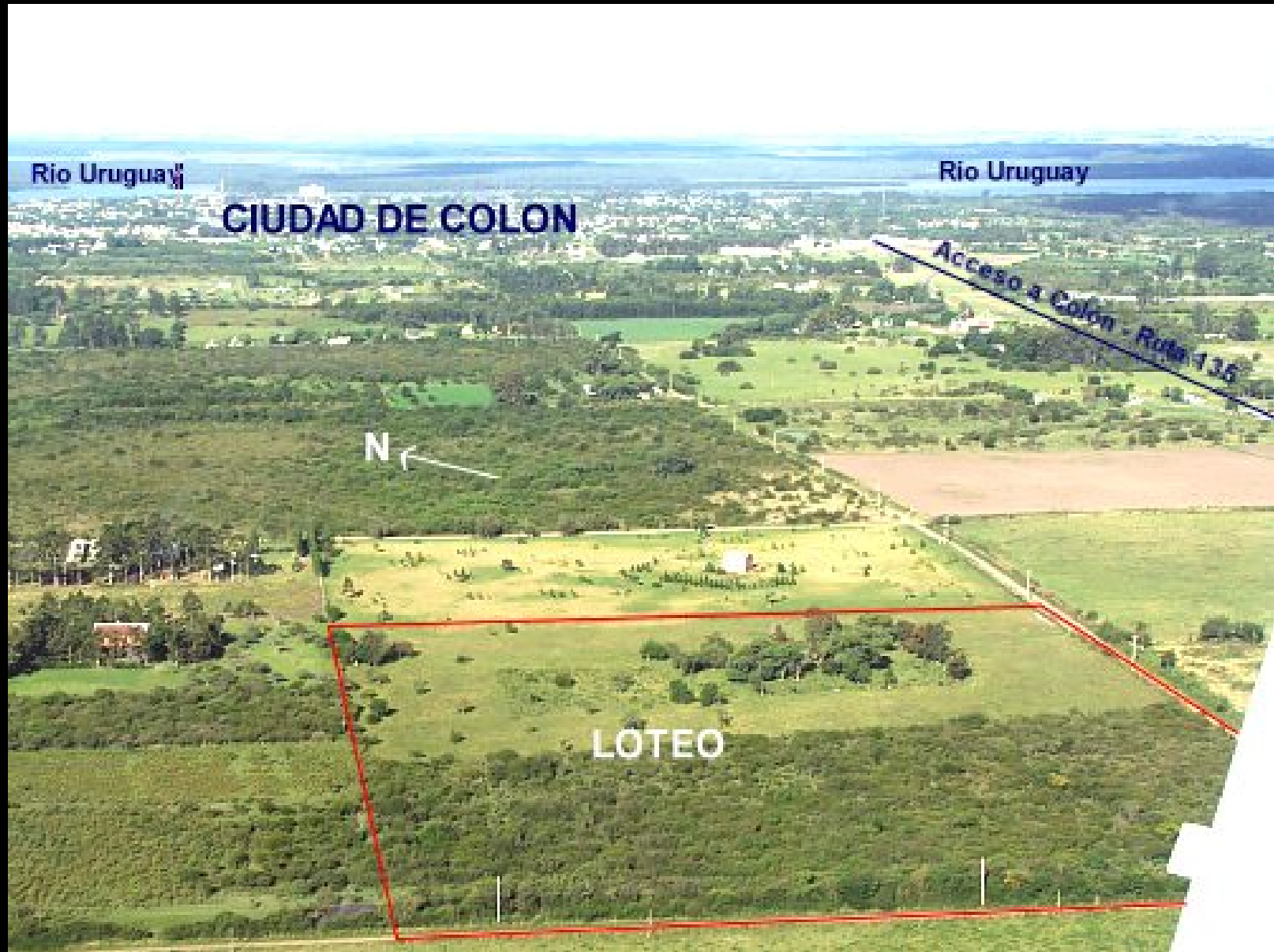




# Los problemas del urbanismo lote a lote



# Los problemas del urbanismo lote a lote

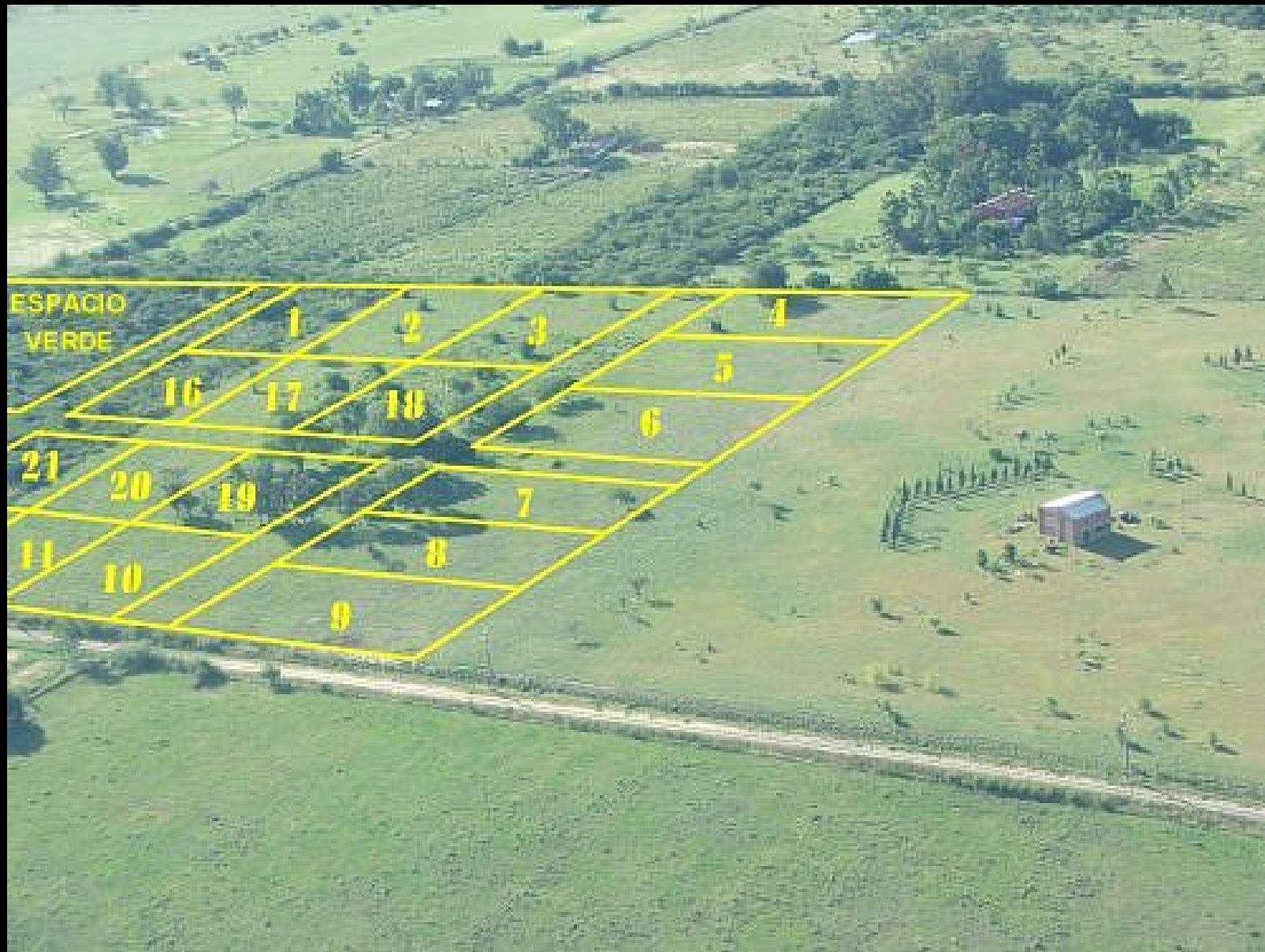


# Los problemas del urbanismo lote a lote





# Los problemas del urbanismo lote a lote



c/ La relación entre mercado inmobiliario, derecho a la ciudad y acceso de los sectores populares al suelo urbano servido

---

# Intenso proceso de especulación del suelo en el crecimiento urbano

La especulación del suelo está en la raíz de la segregación socio espacial de nuestras ciudades

Las alzas especulativas del precio del suelo desplazan a los sectores populares y a la vivienda social hacia localizaciones cada vez mas distantes y segregadas



# Intenso proceso de especulación del suelo en el crecimiento urbano

La especulación del suelo está en la raíz de la segregación socio espacial de nuestras ciudades

Las alzas especulativas del precio del suelo desplazan a los sectores populares y a la vivienda social hacia localizaciones cada vez mas distantes y segregadas



# El SUR tiene futuro



JARDIN BOTANICO

CORRALON

IGLESIA

Barrio Quintana

LOTEO

LOTEO

LOTEO

LOTEO

LOTEO

POLICIA

PANADERIA

LUBRI-CENTRO

CUBA

Av. MEDRANO (pavimentada) a Av. Caz. Correntinos

a Av. Caz. Correntinos

Av. CANGALLO (pavimentada)

Barrio Serantes

ESCUELA N° 956

LOTEO

LOTEO

LOTEO

LOTEO

LOTEO

LOTEO

LOTEO

LOTEO

CLUB IN.VI.CO.

LOTEO

CAPS

GUARDERIA

CAPILLA

POLICIA

B° San Roque



Vías FF.CC. Urquiza

# Aumentos en los precios del suelo asociados al crecimiento de la economía

La tierra es la única mercancía que se tranza en el mercado que ha recuperado y sobrepasado sus precios en dólares anteriores a la devaluación de 2002

16 || CLARIN || EL PAIS || JUEVES 14 DE SETIEMBRE DE 2006

## NEGOCIOS & MERCADOS

**MERVAL**  
Bolsa de Buenos Aires  
**+ 1,44**

**DOLAR**  
Venta, casas de cambio  
**3,12**

### ► PANEL MERVAL 25 PRECIOS Y VARIACIONES

EMPRESA	CIERRE	ANTERIOR	VAR. %
Acindar	4,88	4,59	1,96
Agrometal	3,81	3,80	0,26
Alpargatas	4,88	4,78	1,67
Akuar	3,70	3,73	-0,80
Banind	6,08	6,05	0,50
CAPX	11,50	11,00	4,55
CARC	1,29	1,26	2,38
Central Costanera	2,64	2,53	4,35
Central Puerto	2,34	2,31	1,30
Com. del Plata	0,313	0,308	1,62
Cresud	4,10	4,06	0,99
Francés	7,53	7,40	1,76

EMPRESA	CIERRE	ANTERIOR	VAR. %
G. Galicia	1,98	1,92	3,13
Indupa	3,22	3,10	3,87
IRSA	3,95	3,89	1,54
J. Minetti	2,75	2,77	-0,72
Molinos	3,34	3,32	0,60
Mylia	1,92	1,85	3,78
Petrobras	3,13	3,12	0,32
Repsol	85,00	84,90	0,12
Siderar	20,10	20,00	0,50
Telecom	8,29	8,29	0,00
Tenaris	55,80	54,50	2,20
TGS	3,19	3,15	1,27
Transener	1,40	1,38	1,45

### ► DOLAR

COMPRA	VENTA
3,09	3,12
3,10	3,11
	3,1068
	MAE
	Setiembre
	3,1070
	3,1145
	3,124
	3,1340
	Diciembre
	3,143
	Enero 2007
	---
	Febrero
	3,1561
	---
	Marzo
	3,177

### ► MONEDAS dólar en moneda local

PESOS POR UNIDAD	COMPRA	VENTA
Euro	3,900	4,000
Peso uruguayo	0,125	0,135
Real brasileño	1,320	1,400
UNIDADES POR 1 DOLAR		
Euro	0,788	
Libra esterlina	0,533	
Dólar canadiense	1,12	
Yen	117,57	
Real brasileño	2,16	
Peso chileno	537,35	
Peso mexicano	10,99	
Bolívar venezolano	2,150	

### ► TASAS DE INTERES

TASAS	MENSUAL	ANUAL
Caja de ahorro	0,07	0,86
\$ pf 30 días	0,62	7,59
\$ pf 30 a 59 días	0,66	8,09
\$ pf 60 a más días	0,59	7,19
Lebac \$ 182 días		8,41
Lebac \$ 273 días		10,30
Nobac \$ 364 días		1,1881
Nobac \$ 728 días		2,7597
LIBOR 180 días		5,43
EE.UU. 5 años		4,70
EE.UU. 10 años		4,76
EE.UU. 30 años		4,89

### MERCADO INMOBILIARIO

## Las propiedades suben con más fuerza en el interior

► Allí los precios aumentaron 17% el último año, contra un 15% de Capital y GBA.

Natalia Muscatelli  
nmuscatelli@clarin.com

En el interior del país, los precios de las propiedades se fueron ajustando en un nivel más alto que las de Capital Federal y el Gran Buenos Aires. Mientras que, en estos casos, las subas fueron del 15% en promedio, durante el último año, los valores en las principales plazas del resto de las provincias subieron un 17%, según un relevamiento

### El metro cuadrado en el país

► Cifras en dólares por m<sup>2</sup>

Bariloche	950	San Luis Cap.	580
Neuquén	900	Santa Fe Cap.	560
Com. Rivadavia	800	Trelew	550
Rosario	750	Resistencia	540
Córdoba Cap.	730	Posadas	530
Mendoza Cap.	670	Salta Cap.	510
Santa Rosa	650	Corrientes	500
Paraná	640	La Rioja Cap.	500
Cipolletti	630	San Juan Cap.	450

santafesina, lo que equivaldrá a 2.400 nuevos departamentos, distribuidos en el macrocentro.

La novedad en Rosario es que –debido al gran crecimiento del parque automotor– la Municipalidad va a obligar a quienes construyan edificios a destinar un porcentaje de la superficie a cocheras, según una nueva reglamentación que se aprobó el pasado 7 de agosto.

De acuerdo con el sondeo hecho por Reporte Inmobiliario en todo el país, las localidades que más se apreciaron durante los últimos 12 meses, fueron Santiago del Estero, Neuquén, Resistencia y Posadas. En cambio, se mantuvieron estables los valores en Comodoro Rivadavia, San Luis Capital y San Salvador de Jujuy.

### RECORTA PERDIDAS

## La Bolsa se recuperó y subió 1,4%

En la Bolsa porteña los papeles volvieron a moverse en terreno positivo a tono con el nuevo rebote de los mercados extranjeros y el retroceso de las tasas implícitas en los bonos del Tesoro norteamericano.

La búsqueda de "oportunidades" desembocó finalmente en una suba del 1,44% en el lote de las empresas líderes, donde Tenaris, la más representativa en cuanto a volúmenes de negocios, trepó 2,19%. A su vez, los bonos post default subieron cerca del 0,3% en promedio.

Con el nuevo rebote del mercado bursátil el índice Merval cerró en 1.632,14 puntos, lo que le permitió recortar la pérdida de setiembre al 1,84 por ciento.

"La reacción del mercado respondió en buena medida al nuevo repunte de Tenaris, pero en



Identificación de tres mecanismos  
que articulan el proceso de  
reproducción social con su  
espacialización en el territorio:

---

- la calificación diferencial del espacio urbano,
- la valorización diferencial del territorio
- la diferenciación espacial.



# Ciudades más fragmentadas



Multi - fragmentación  
y fuertes contrastes  
socio espaciales



- ❑ Autosegregación de las elites
- ❑ Aislamiento de los pobres

# La disputa por donde vivir: aumento de los conflictos y de los desalojos



TIERRAS TOMADAS EN EL PARTIDO DE SAN MARTIN

## Gases y balas de goma en un violento desalojo

► Había unas 230 familias. La Policía actuó por orden judicial. No hubo detenidos.

Unas 230 familias fueron desalojadas por la Policía ayer de un predio usurpado en José León Suárez, en un procedimiento que incluyó gases lacrimógenos, piedrazos, agresiones y heridos por balas de goma.

Hace un mes, las familias usurparon dos predios en Debenedetti y Camino del Buen Ayre, en un barrio carenciado llamado Villa Lanzone que queda en la localidad de José León Suárez, partido de San Martín. Esos terrenos



lado, y volvieron a atacar, aunque otra vez fueron reprimidos.

### Una mañana de furia



EN ACCION. SEGUN LA POLICIA, LA REPRESION LLEGO COMO RESPUESTA A UNA LLUVIA DE PIEDRAS Y PALOS DE LOS USURPADORES QUE SE NEGARON A DEJAR LAS TIERRAS, QUE PERTENECEN A LA CEAMSE Y LA MUNICIPALIDAD.

EN VILLA DIAMANTE, LANUS, CON VECINOS Y POLICIAS HERIDOS

## Gases y balas de goma en un fallido desalojo de un predio

Por la Gómez

Ayer por la mañana las familias que desde fines de febrero ocupan un predio en Villa Diamante, en Lanús, volvieron a resistir un desalojo por parte de infantería de la Policía bonaerense. El enfrentamiento terminó con efectivos y vecinos heridos. La guardia del Hospital Evita registró, según informaron, siete entre los policías. Mientras que entre los vecinos se dejó a cinco y uno de ellos fue llevado al Santa Lucía. Desde la guardia de ese hospital informaron que fue atendido por un golpe en un ojo, producto de una bala de goma, pero no quedó internado.

Según contaron a Clarín los vecinos que tomaron el predio, todo comenzó a las seis de la mañana, cuando alrededor de



ASENTADOS. TRAS LA PELLEJA, LOS VECINOS VOLVIERON A OCUPAR EL TERRENO.

desalojarlos con gases lacrimógenos y bolas de goma. Los vecinos admitieron que usaron bombas molotov para defenderse. Y si

El terreno ocupado



LO HABIAN OCUPADO EN VILLA DIAMANTE, LANUS

## Cortan Punteo Alsina porque los desalojaron de un predio

tor conocido como La Ribera, justo frente al Riachuelo. Las 35 manzanas que componen este predio están destruidas por





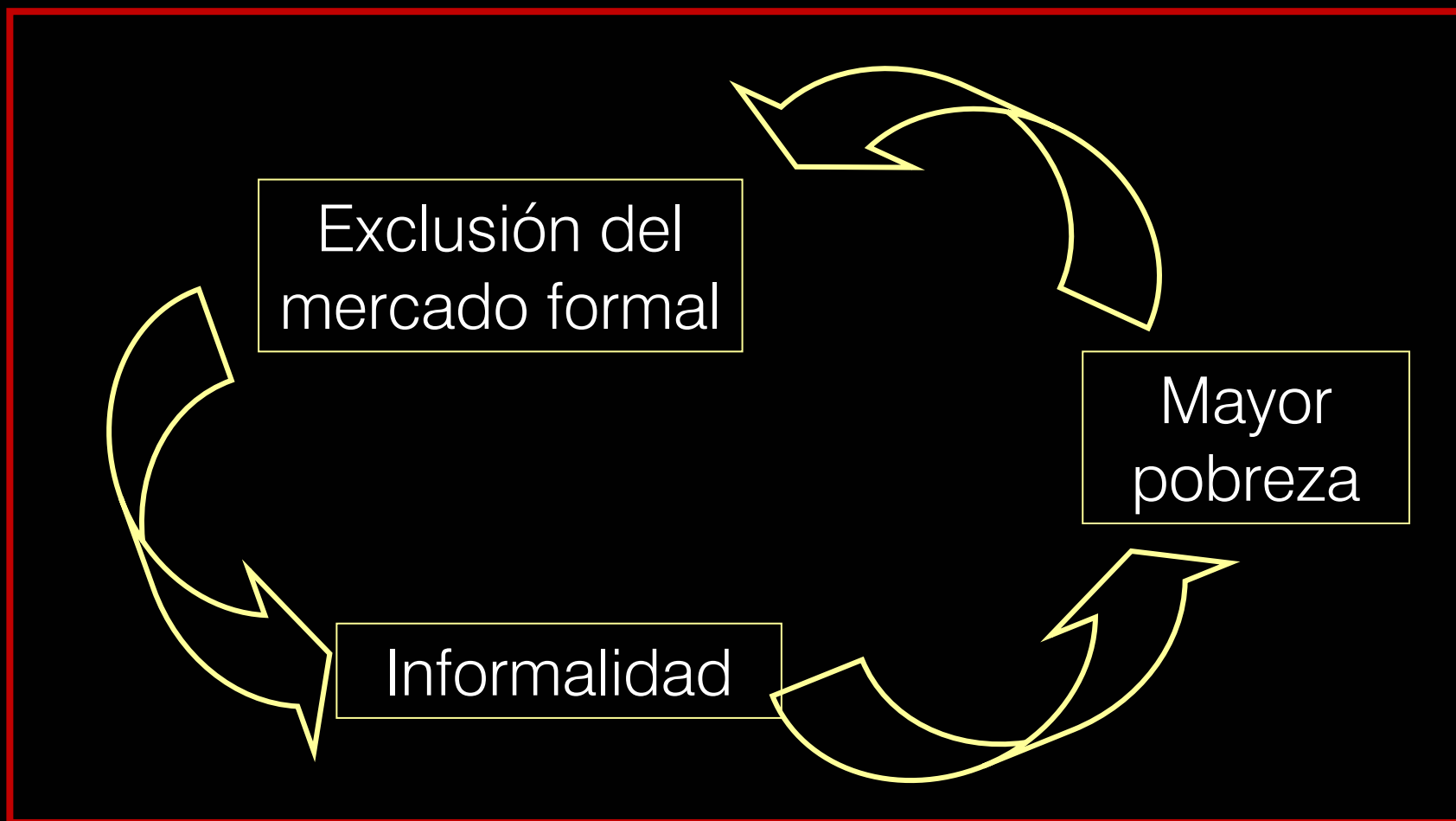


- ❑ Población de la RMBA: 13,8 millones
- ❑ Población de Córdoba (segunda ciudad del país): 1,3 millones
- ❑ Crecimiento cada diez años de la RMBA: 1,1 millón

**Población en villas, asentamientos,  
casas tomadas ,etc., en la RMBA: 1,3  
millones**




**¡¡¡Forman la segunda ciudad del  
país!!!**

La persistente informalidad de los mercados del suelo es, al mismo tiempo, causa y efecto de la pobreza.



## Nivel Socio-económico

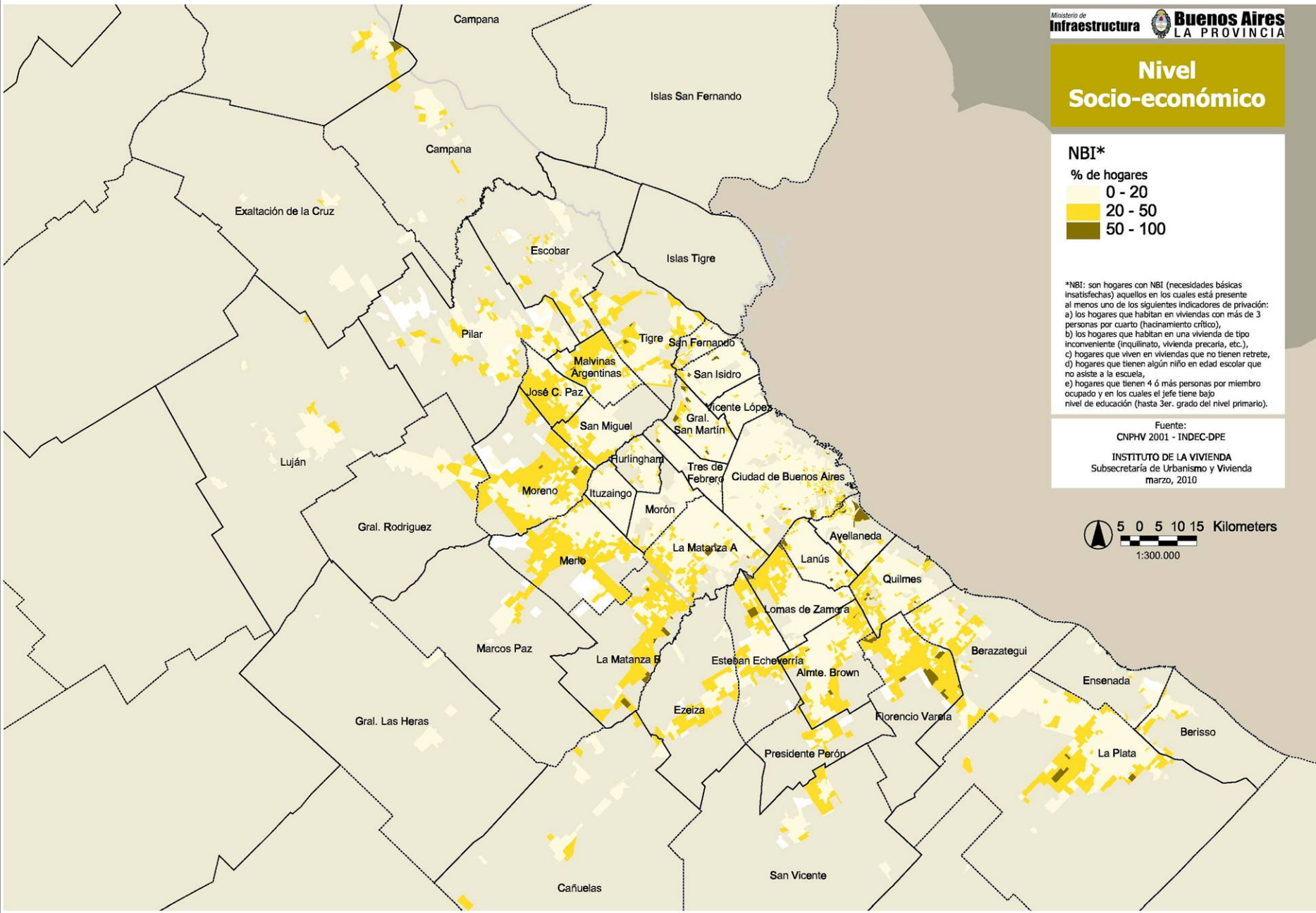
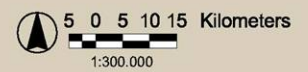
### NBI\*

% de hogares	
	0 - 20
	20 - 50
	50 - 100

\*NBI: son hogares con NBI (necesidades básicas insatisfechas) aquellos en los cuales está presente al menos uno de los siguientes indicadores de privación:  
 a) los hogares que habitan en viviendas con más de 3 personas por cuarto (hacinamiento crítico),  
 b) los hogares que habitan en una vivienda de tipo inconveniente (inquilinato, vivienda precaria, etc.),  
 c) hogares que viven en viviendas que no tienen retrete,  
 d) hogares que tienen algún niño en edad escolar que no asiste a la escuela,  
 e) hogares que tienen 4 ó más personas por miembro ocupado y en los cuales el jefe tiene bajo nivel de educación (hasta 3er. grado del nivel primario).

Fuente:  
 CNPHV 2001 - INDEC-DPE

INSTITUTO DE LA VIVIENDA  
 Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda  
 marzo, 2010

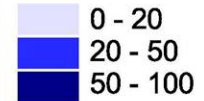




## Calidad de Materiales

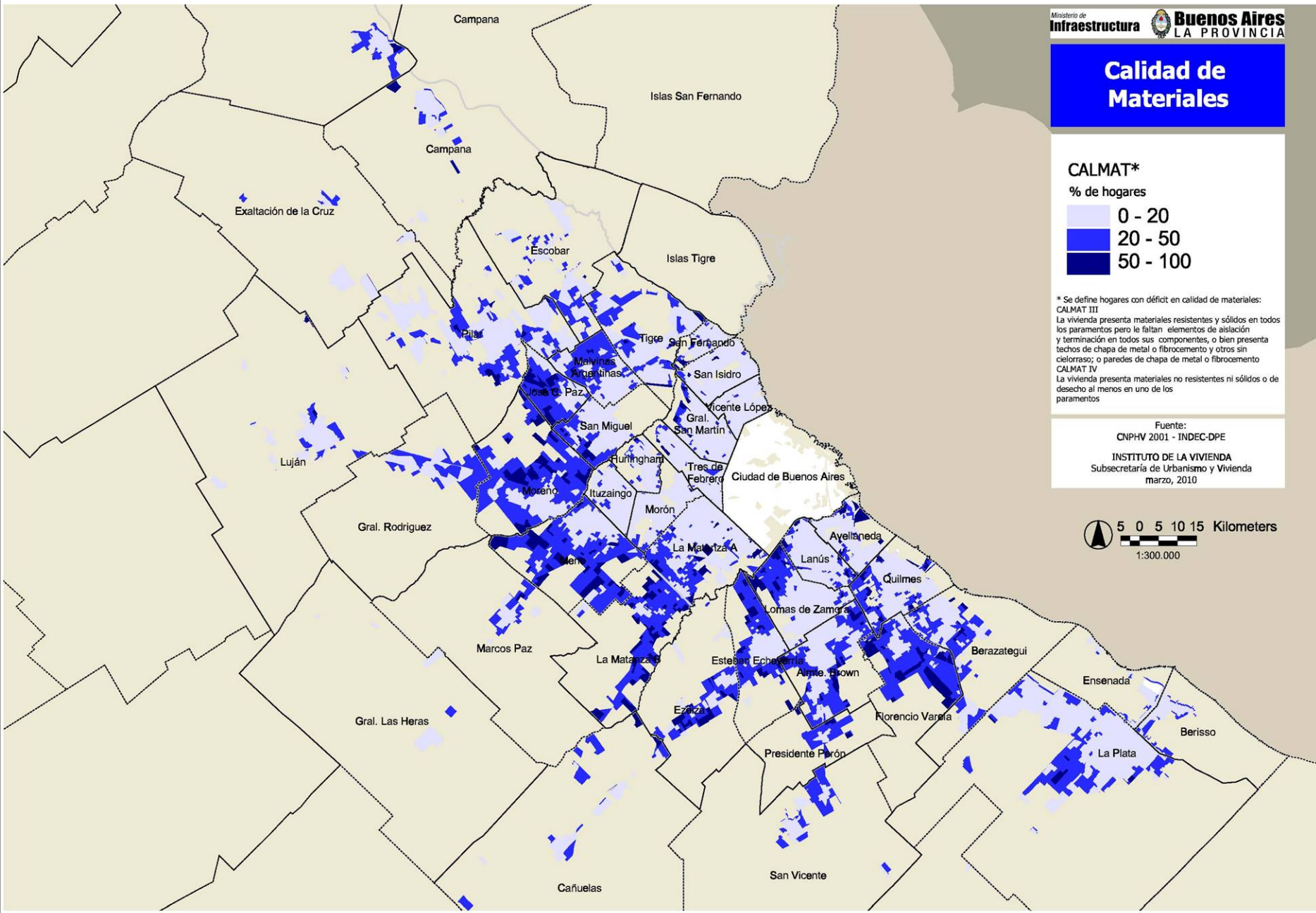
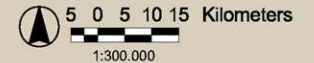
### CALMAT\*

% de hogares



\* Se define hogares con déficit en calidad de materiales:  
**CALMAT III**  
 La vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los paramentos pero le faltan elementos de aislación y terminación en todos sus componentes, o bien presenta techos de chapa de metal o fibrocemento y otros sin cicloraos; o paredes de chapa de metal o fibrocemento  
**CALMAT IV**  
 La vivienda presenta materiales no resistentes ni sólidos o de desecho al menos en uno de los paramentos

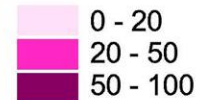
Fuente:  
 CNPHV 2001 - INDEC-DPE  
**INSTITUTO DE LA VIVIENDA**  
 Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda  
 marzo, 2010



## Hacinamiento

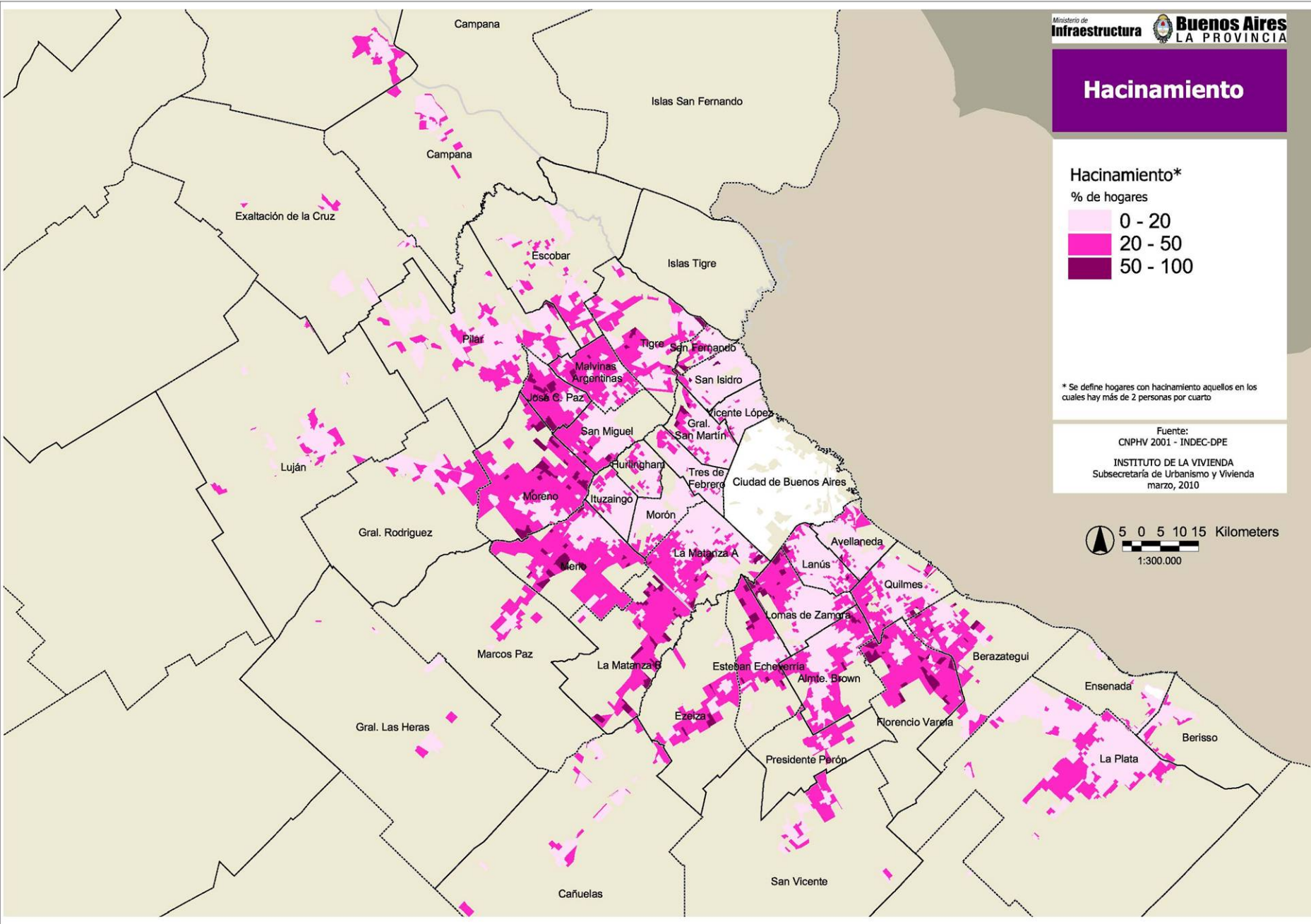
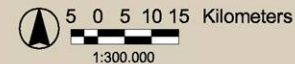
### Hacinamiento\*

% de hogares



\* Se define hogares con hacinamiento aquellos en los cuales hay más de 2 personas por cuarto

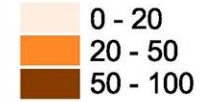
Fuente:  
CNPV 2001 - INDEC-DPE  
INSTITUTO DE LA VIVIENDA  
Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda  
marzo, 2010



## Régimen de tenencia

### Tenencia de la la tierra irregular\*

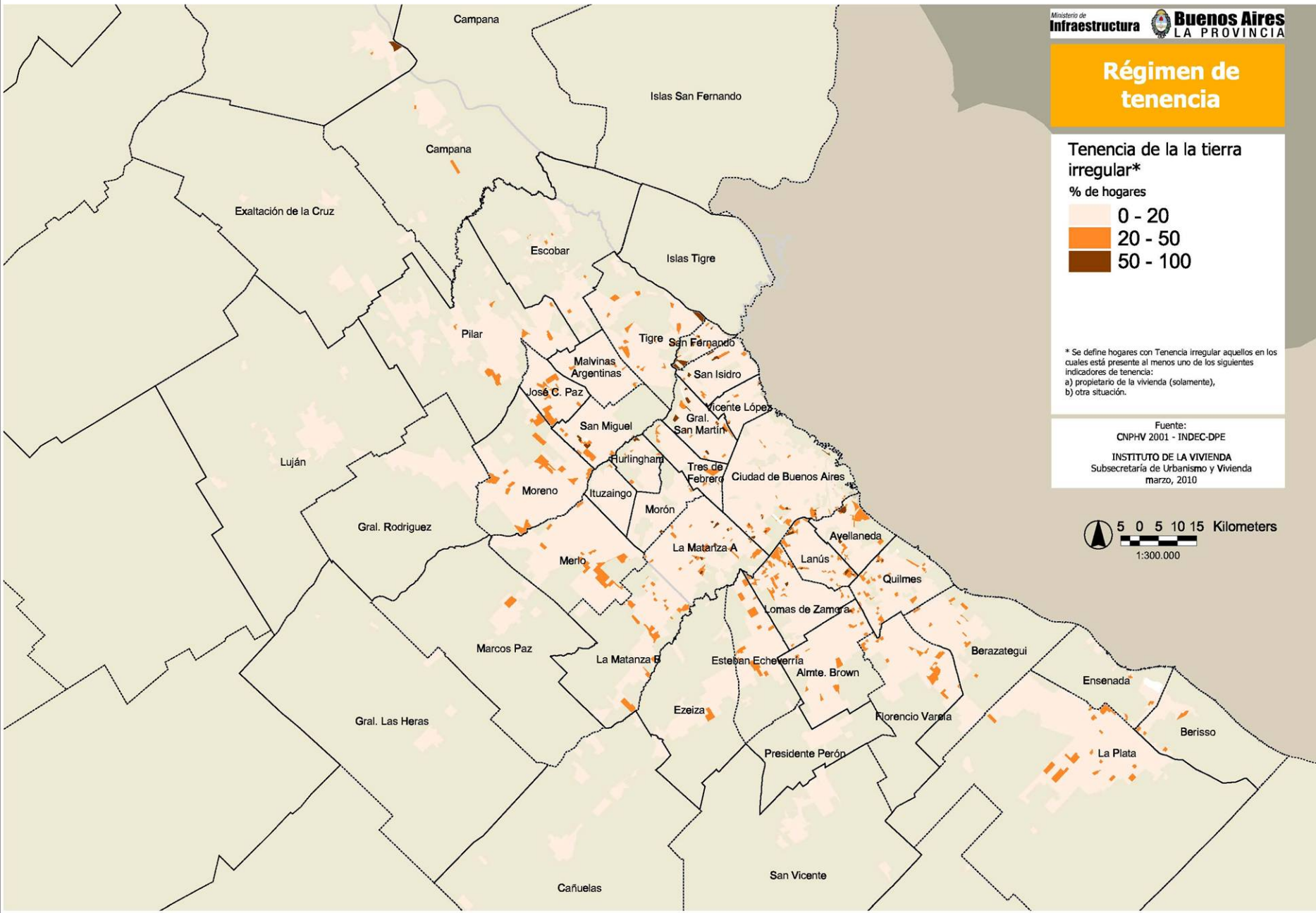
% de hogares



\* Se define hogares con Tenencia irregular aquellos en los cuales está presente al menos uno de los siguientes indicadores de tenencia:  
a) propietario de la vivienda (solamente),  
b) otra situación.

Fuente:  
CNPV 2001 - INDEC-DPE

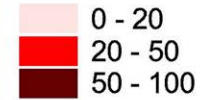
INSTITUTO DE LA VIVIENDA  
Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda  
marzo, 2010



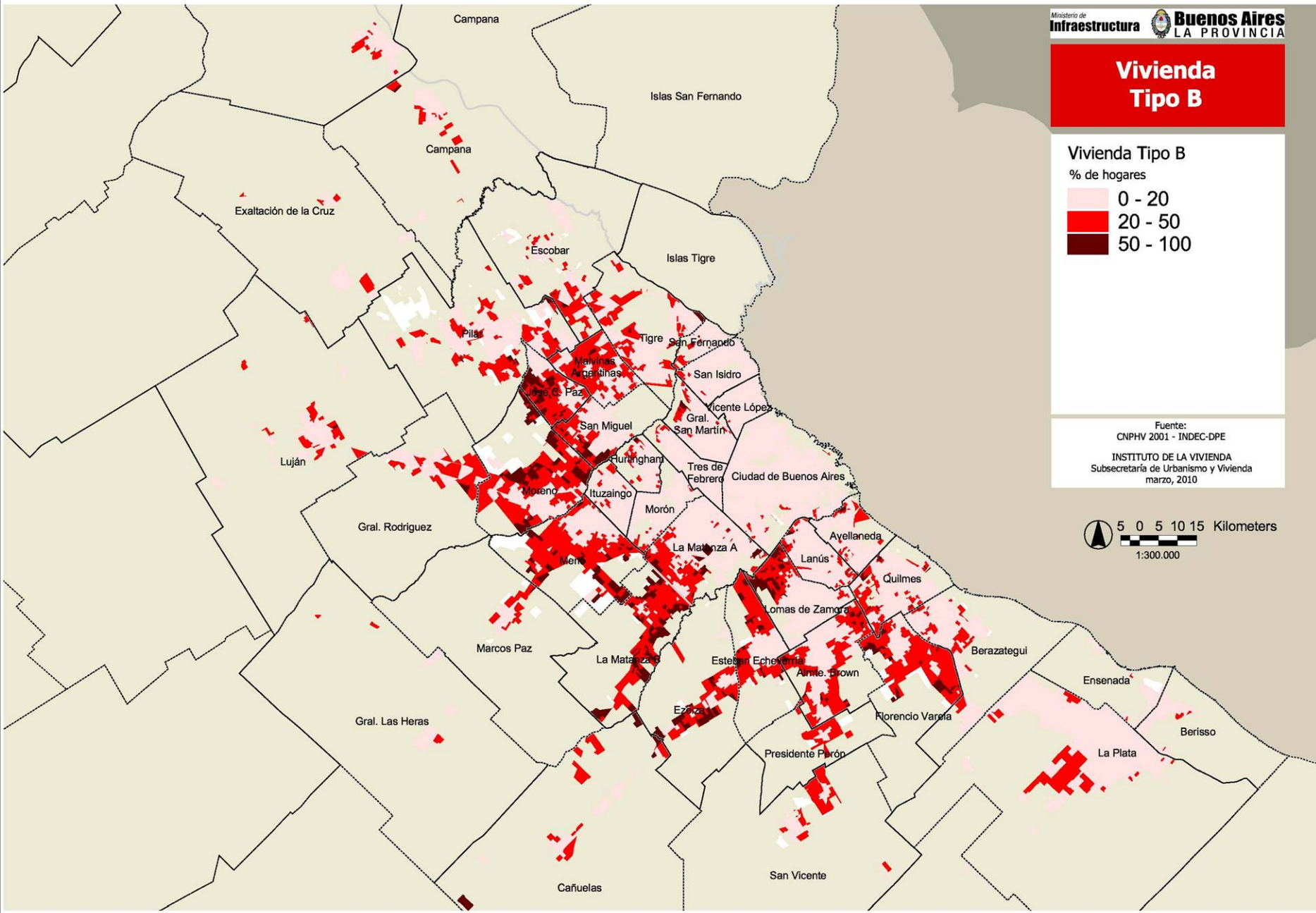
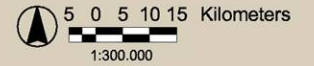
## Vivienda Tipo B

### Vivienda Tipo B

% de hogares



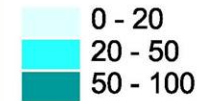
Fuente:  
CNPV 2001 - INDEC-DPE  
INSTITUTO DE LA VIVIENDA  
Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda  
marzo, 2010



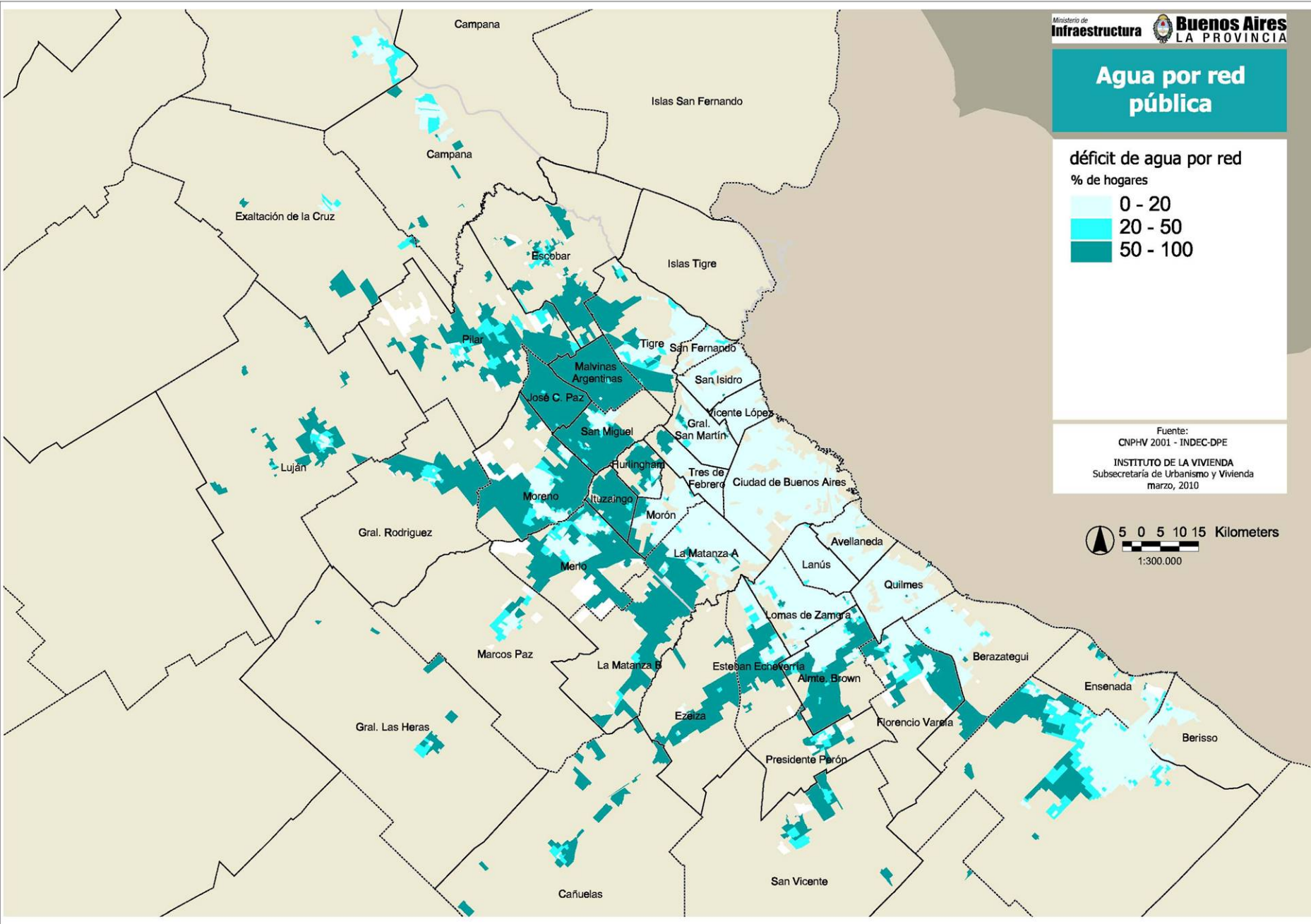
## Agua por red pública

déficit de agua por red

% de hogares

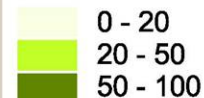


Fuente:  
CNPV 2001 - INDEC-DPE  
INSTITUTO DE LA VIVIENDA  
Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda  
marzo, 2010

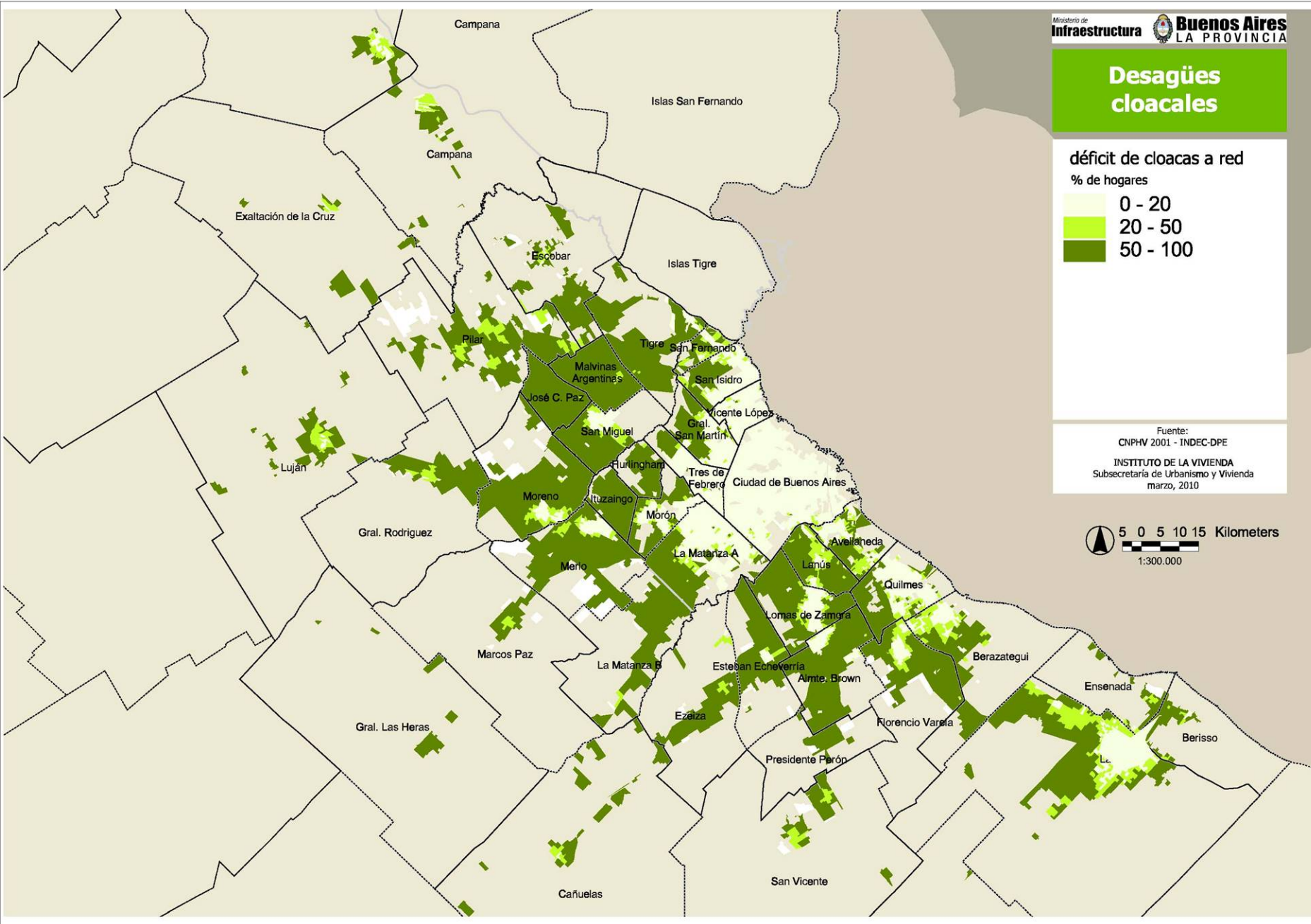


## Desagües cloacales

déficit de cloacas a red  
% de hogares

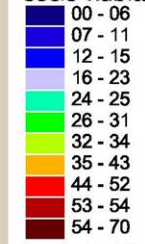


Fuente:  
CNPV 2001 - INDEC-DPE  
INSTITUTO DE LA VIVIENDA  
Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda  
marzo, 2010



# CRITICIDAD socio-habitacional

Índice de criticidad socio-habitacional\*

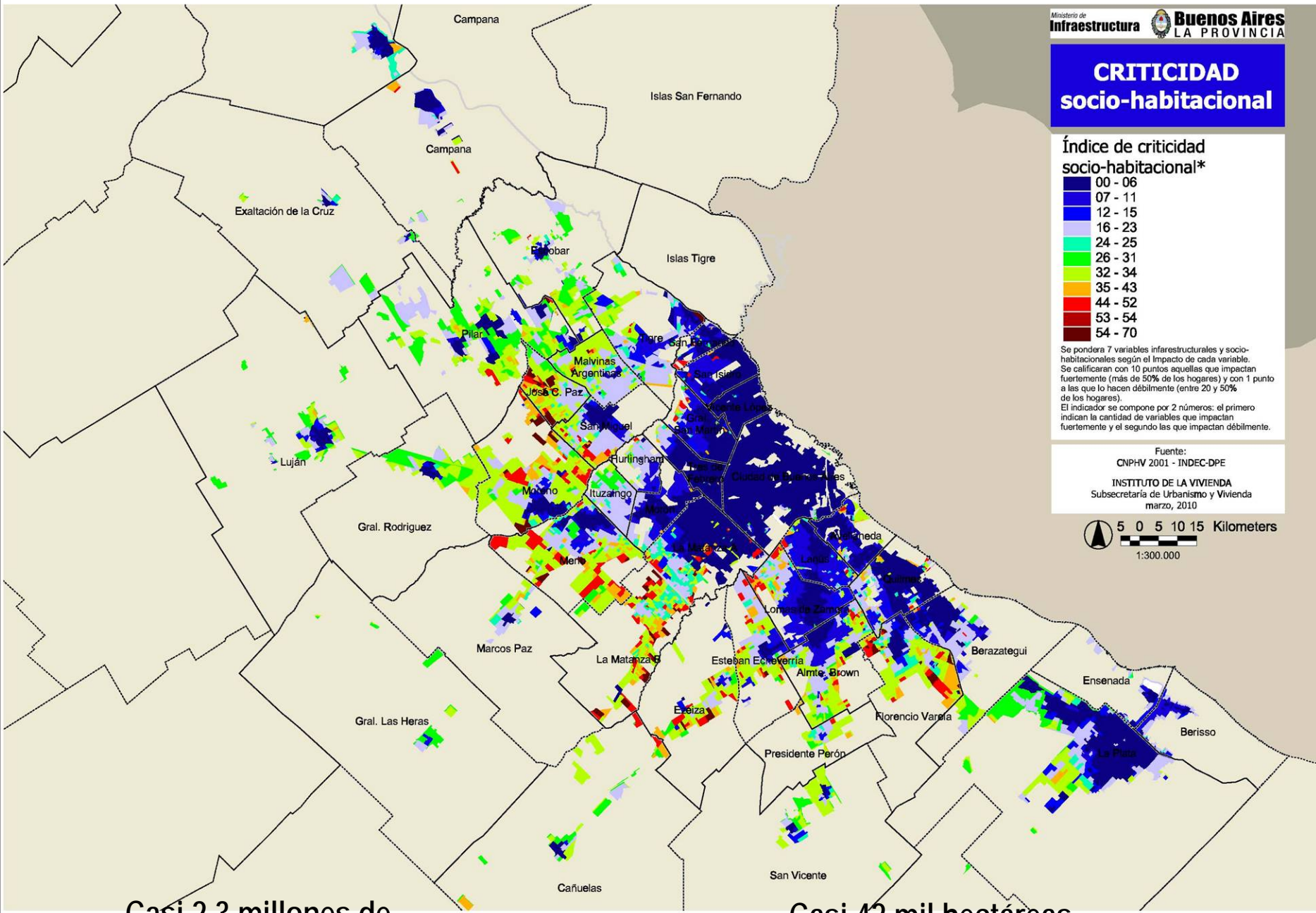
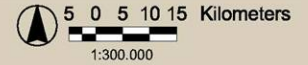


Se pondera 7 variables infraestructurales y socio-habitacionales según el Impacto de cada variable. Se calificaran con 10 puntos aquellas que impactan fuertemente (más de 50% de los hogares) y con 1 punto a las que lo hacen débilmente (entre 20 y 50% de los hogares).

El indicador se compone por 2 números: el primero indican la cantidad de variables que impactan fuertemente y el segundo las que impactan débilmente.

Fuente: CNPHV 2001 - INDEC-DPE

INSTITUTO DE LA VIVIENDA  
Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda  
marzo, 2010



Casi 2,3 millones de

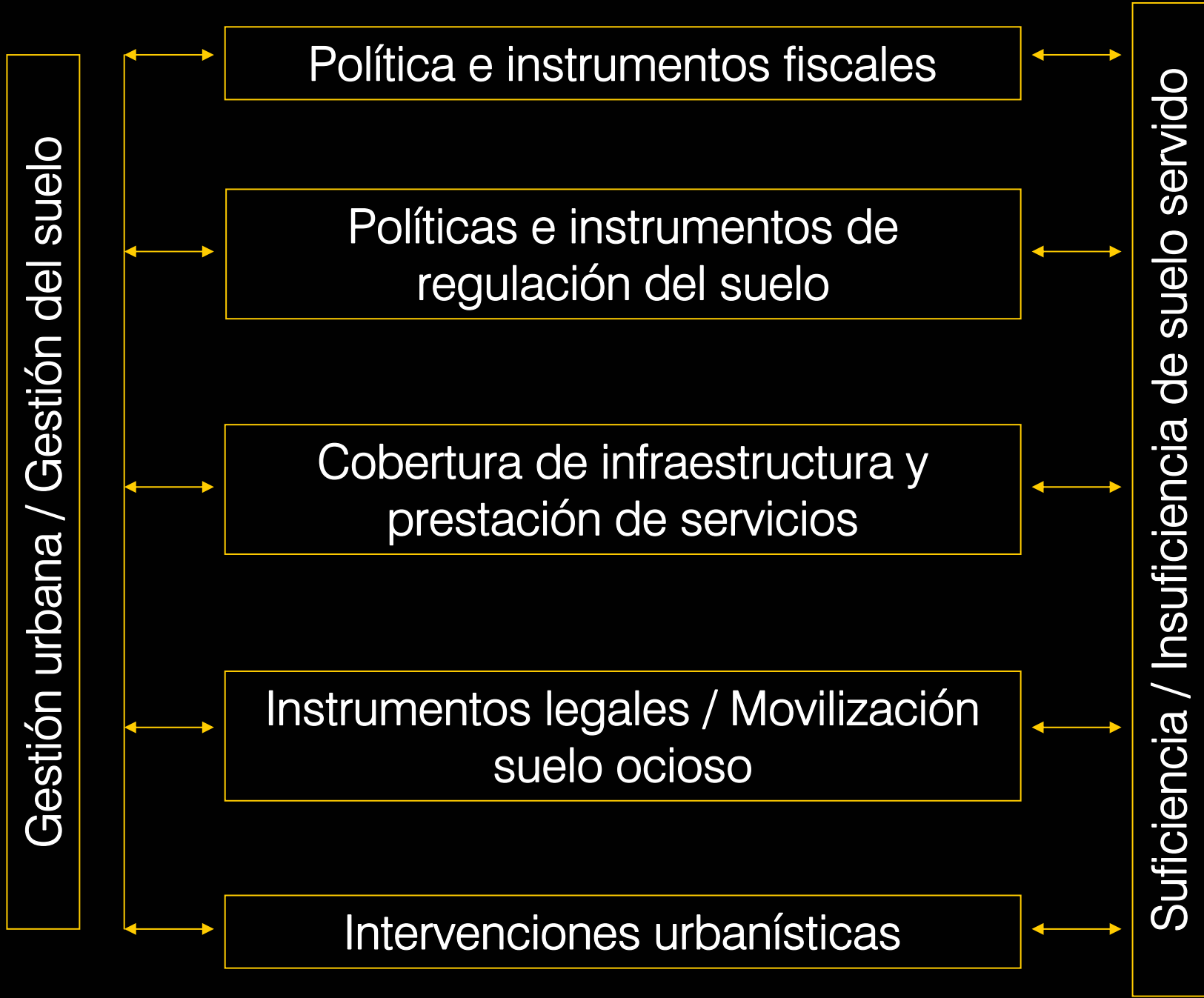
Casi 42 mil hectáreas

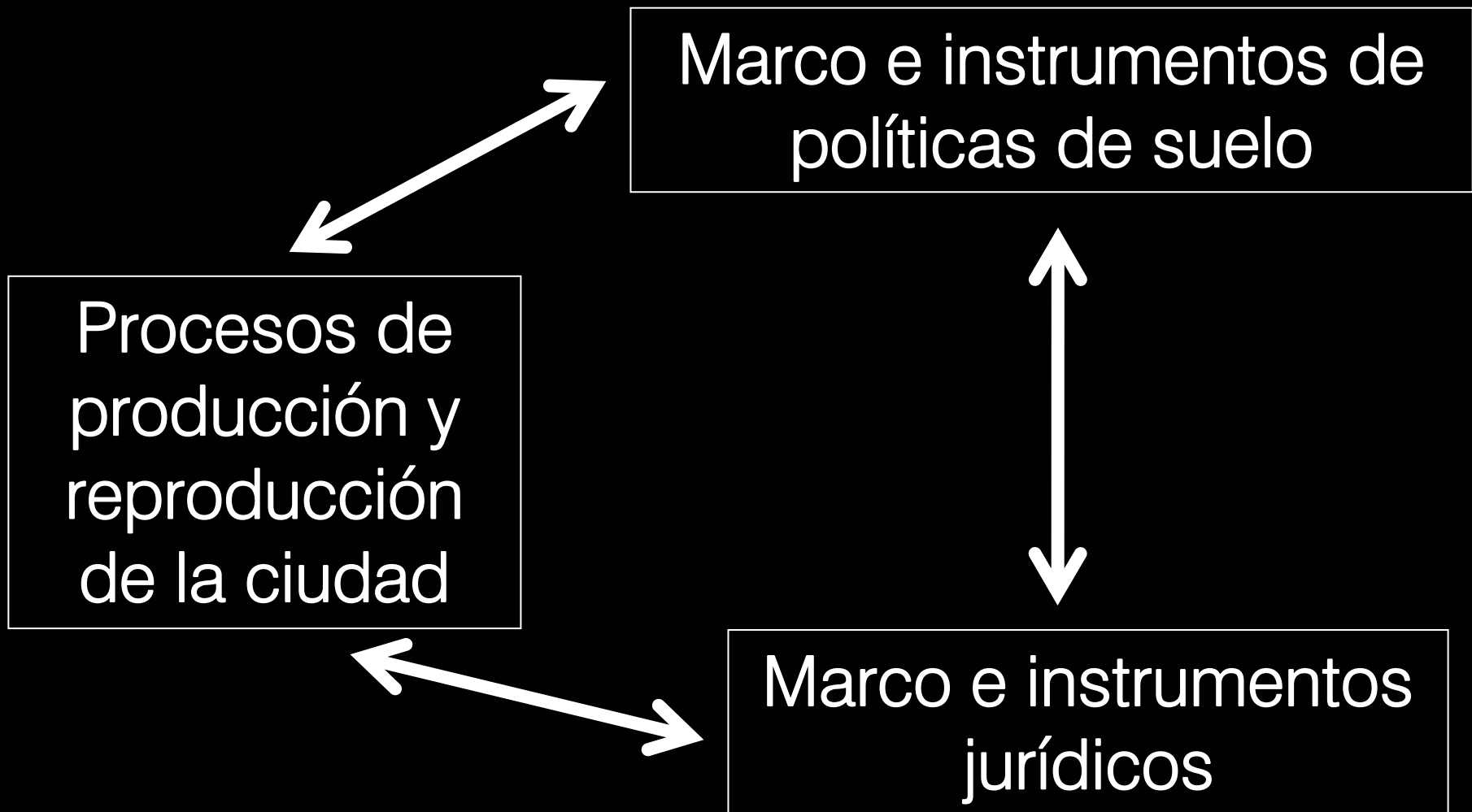
d/ Articulación entre políticas  
e instrumentos de planificación  
y gestión del territorio

---



- Mayor integración entre herramientas urbanísticas (plan / proyecto / norma)
- Abordaje integral de los procesos territoriales y enfoque estratégico
- Mayor integración entre estas y herramientas fiscales / tributarias, administrativas, económicas, etc.





# Un plan urbano requiere hoy cumplir con tres condiciones básicas

---

- Un conjunto de estrategias claras expresadas en un documento accesible
- Un acuerdo político
- Un marco de consenso construido con las organizaciones de la sociedad

Principios / Objetivos  
Estrategias



Instrumentos de  
acción directa

Proyectos



Instrumentos de  
acción indirecta

Normas  
reglamentarias



Instrumentos y procedimientos  
de gestión

- Tensión entre norma / regla y discrecionalidad / flexibilidad.
- Discrecionalidad no es arbitrariedad.
- ¿Cómo hacer? Hoy toda estrategia territorial debe contener un sistema de gestión con procedimientos e instrumentos.
- Flexibilidad no es igual a desregulación
- El debate no es tener más o menos normas sino cual es el tipo de normas adecuadas.
- Las normas más reglamentaristas son más adecuadas para regular las características de la ciudad construída.
- Las normas con mayor flexibilidad son más adecuadas para los territorios de incertidumbre de las periferias.

El problema de nuestras  
ciudades no es la falta  
de planeamiento  
sino el actual orden  
elitista y excluyente de  
las políticas y del  
urbanismo

El desarrollo territorial no es un problema técnico que se resuelve con instrumentos tecnocráticos.

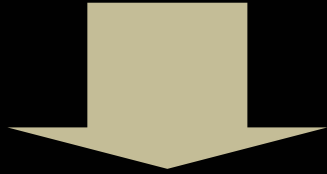
Se trata de un problema esencialmente político:

que el territorio sea objeto de la política y de liderar un rumbo de desarrollo que cambie sustantivamente las tendencias



# Modelos de ciudades

Ciudades compactas

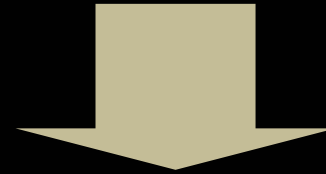


Modelo europeo

Ciudades mediterráneas



Ciudades dispersas



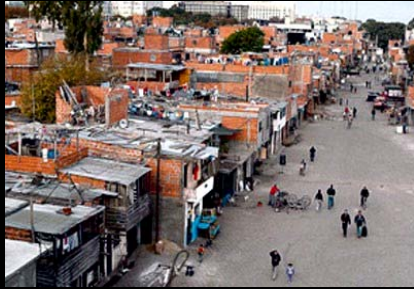
Modelo norteamericano

Ciudades anglosajonas



# Impacto de las nuevas lógicas de urbanización

Crecimiento / Densificación villas



Barrios formales  
Consolidación / Densificación



Ciudad compacta

Pobres Informalidad

Ciudades argentinas

Sectores medios y altos

Ciudad dispersa



Ocupación periferias



Countrys / Barrios Cerrados

