



CÁMARA ARGENTINA
DE LA CONSTRUCCIÓN

Infraestructura y Ciudades

**FEDERACIÓN INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA
CONSTRUCCIÓN -FIIC**

**LXV REUNIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO
PANAMÁ, SETIEMBRE 2011**

**Presentación Ing. Fernando Lago
Director Área Pensamiento Estratégico
Cámara Argentina de la Construcción**



La urbanización es inevitable

- La concentración, la proximidad y el acceso a servicios, cada día más sofisticados, son fundamentales para:
 - el progreso humano,
 - la productividad económica
 - La equidad social.
- El hecho nuevo es que ahora se entiende que ésta resulta una tendencia favorable

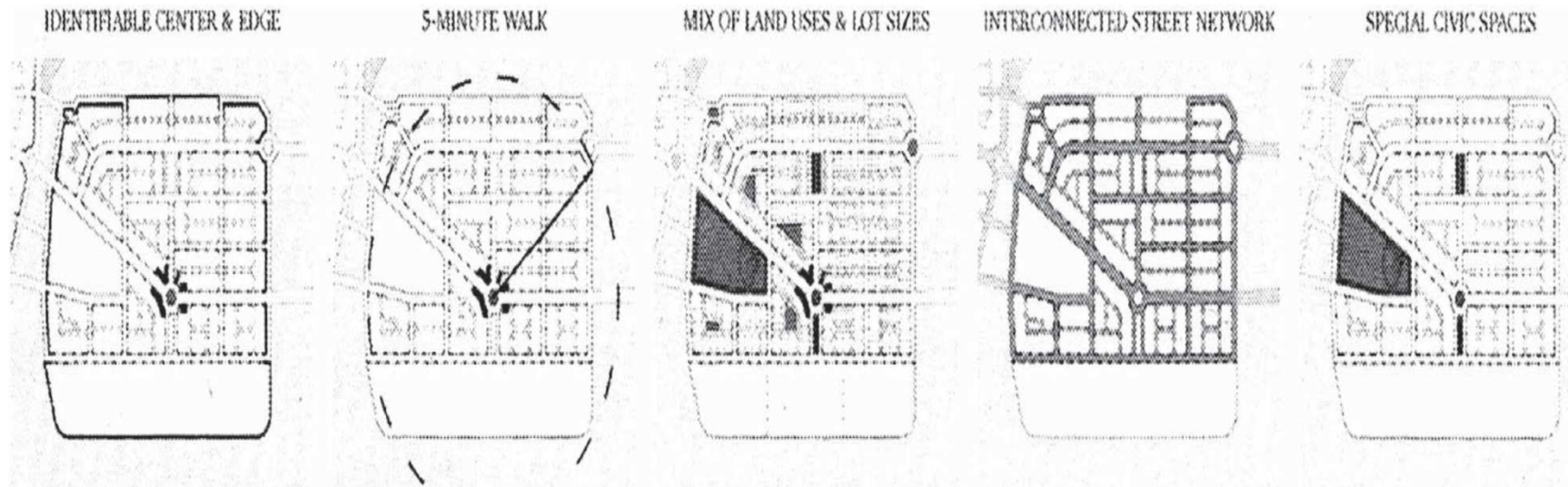


Las ciudades crecerán ¿en extensión o en densidad?





Los nuevos parámetros del Urbanismo Sustentable según Douglas Farr





El proceso requiere de planificación

- El mayor problema en muchos aglomerados: la superposición de jurisdicciones en las manchas urbanas
- El avance: mayor conciencia de los Estados sobre la necesidad de planificación territorial:
- En Argentina: Plan Estratégico Territorial.

Densificación Urbana: un camino posible

- Area Metropolitana Buenos Aires AMBA: 9º aglomerado del mundo por población
- AMBA: 46º aglomerado del mundo por densidad: **49,5 hab/Ha**
- Un quinto de la densidad de Bombay
- Densidad menor que Bogotá, Lima, San Pablo, Santiago de Chile, Río de Janeiro, en América, y que Osaka, Madrid o Londres
- Aglomerados argentinos según ISUBA:

TIEMPO 3	año	superficie	población	densidad hab/Ha
Gran San Miguel de Tucumán	2008	17.381	1.152.304	66
Neuquén-Cipolletti-Plottier	2008	6.809	330.000	48
Gran Posadas - Candelaria	2008	5.938	350.000	59
La Rioja	2008	3.957	178.000	45
Presidencia Roque Sáenz Peña	2008	1.707	88.000	52
General Pico	2008	1.505	60.900	40



Densificar no significa explosión de crecimiento urbano

- Llevar la densidad media actual del AMBA a la densidad actual de la Ciudad de Buenos Aires demandaría 72 años a la actual tasa de crecimiento de su población
- La decisión es donde albergar, cada año, a 160.000 nuevos habitantes en el AMBA.
- En esta ponencia, proponemos que se instalen dentro de la actual mancha urbana, densificándola, en lugar de extenderla.



Condiciones de factibilidad de un urbanismo sustentable

- Según Farr, el Urbanismo Sustentable requiere densidades superiores a 17 a 20 Viviendas por Hectárea, es decir 60 a 70 habitantes por Hectárea.
- Las comunidades menos densas no pueden solventar las erogaciones necesarias para llegar a ser áreas sustentables.
- Las urbanizaciones habituales en USA, con un quinto de esa densidad, están condenadas a depender del automóvil.
- Un sistema de tranvías o trolleys requiere tener 130 habitantes por Hectárea
- Tren liviano de superficie requiere 190 habitantes por hectárea



Uso del suelo resultante con las densidades propuestas

- Superficie entre líneas de edificación: 75%
- Vía pública: 25% .
- Censo 2010 Argentina: 3,59 habitantes por vivienda.
- Consideramos vivienda de 70 m² para 3,59 personas, sobre manzanas edificables que ocupan el 75% del área de cada hectárea
- Factor de Ocupación del Terreno FOT resultante:
 - Loteo formal, baja densidad, 25 hab/Ha FOT 0,07
 - Loteo consolidado, unifamiliares, s/terrenos 300 m², 88 hab/Ha FOT 0,23
 - Barrios baja densidad, edificios dos plantas, 375 hab/Ha FOT 1



El costo de la infraestructura urbana

- Depende del área servida
- Es prácticamente invariable en relación a la densidad de población del área.
- Una mayor densidad hace factibles medios de transporte más eficientes y simplifica la provisión de servicios de educación y salud

El costo de la infraestructura urbana



Sobre imágenes de ISUBA:

- Loteo no consolidado: 25 hab/Ha: u\$ 10.000/hab; u\$ 35.000/vivienda
- Plan Fonavi: 600 hab/Ha: u\$ 417/hab; u\$ 1.500/vivienda



El costo de la tierra urbana

- Es necesario evitar que el proceso de densificación conduzca a un encarecimiento excesivo de la tierra -y consecuentemente de las viviendas.
- Herramientas de política urbanística disponibles:
 - derechos de superficie construible adicional a cambio de un monto, a aportar por el emprendedor, a un fideicomiso con el que se completa la infraestructura del barrio.
 - transferencia de derechos de construcción y FOT adicionales en alguna zona de la Ciudad a cambio de transformar en adecuadas, las viviendas de emergencia existentes en otras zonas.
 - régimen impositivo especial sobre la tierra urbana no construida, para gravar de alguna manera el enriquecimiento sin causa que la urbanización implicaría para los propietarios de tierras no construidas



Resumen y conclusiones

- La urbanización de la población mundial es irreversible e incontenible
 - Pero puede resultar conveniente social y económicamente
 - En ese proceso, se debe densificar las ciudades y no extenderlas
 - Ello requiere planificación y en ella, nuestras Cámaras y la Federación pueden tener un rol significativo.
 - Solo los ricos pueden vivir en zonas poco densas y contar con todos los servicios
 - Existen políticas urbanísticas activas para evitar un encarecimiento excesivo de la tierra urbana
-
- Muchas Gracias