



Docencia
Investigación
Extensión
Gestión

**Comunicaciones
Científicas y Tecnológicas
Anuales
2011**



La información contenida en este volumen es absoluta responsabilidad de cada uno de los autores.

Quedan autorizadas las citas y la reproducción de la información contenida en el presente volumen con el expreso requerimiento de la mención de la fuente.

COMPILACIÓN:

Secretaría de Investigación

COORDINADOR EDITORIAL:

Arq. Mgter. Marcelo Andrés Coccato

COMISIÓN EVALUADORA:

Arq. Dra. Laura Alcalá // D.G. Cecilia Roca Zorat // Arq. Ana Lancelle // Arq. Carlos E. Burgos
Arq. Claudia Pilar // Arq. Herminia Alías // Arq. María Elena Fossatti // Arq. Dra. Paula Valdes //
Arq. Marina Scornik // Arq. Marcela Bernardi // Arq. Emilio Morales Hanuch
Arq. Daniel Vedoya // Arq. Mario Ruben Berent

DISEÑO GRÁFICO:

D.G. Dario Felix Saade

Imagen de portada: Casa de Ceramica del Arq. Wang Shu (2003-2006) Premio Pritzker 2012

Colaboración en Edición:

Lic. Veronica Berrini

© EDIFAU

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Universidad Nacional del Nordeste

(H3500C0)Av. Las Heras 727 | Resistencia | Chaco | Argentina

Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

ISSN: 1666 - 4035

Reservados todos los derechos

Impreso en Corrientes, Argentina.

Junio de 2012



001. INCIDEN LOS ARQUITECTOS EN NUESTRAS CIUDADES?

Bedrán, Daniel
darqbedran@gmail.com

PALABRAS CLAVE: Ciudad - Arquitectos - Construcción.

INTRODUCCIÓN

Este artículo surge desde una profunda y genuina preocupación en el rol que nos ha tocado desempeñar en éstos dos últimos años, como arquitecto, docente y funcionario municipal. Proponemos reflexionar sobre el rol y el desempeño de nuestro accionar como colectivo profesional en nuestras ciudades, (Corrientes y Resistencia), y aunque en este texto analizaremos datos y hechos de la ciudad de Corrientes, entendemos que ambas ciudades, con sus diferencias y particularidades, muestran realidades no muy distintas.

La hipótesis que proponemos no constituye justamente una respuesta positiva a la cuestión planteada en el título de este artículo, los pocos datos con los que contamos a priori y los que derivan de la experiencia personal y colectiva, suponen una mirada no muy satisfactoria sobre esta problemática.

Una mirada rápida sobre nuestras ciudades ya nos dan cierta pista de lo que sospechamos, pero la falta de datos precisos, y la falta de estudios exhaustivos sobre este tema, sólo nos permite, por ahora, plantear una acotada aproximación a esta cuestión. La ciudad y su problemática urbana están necesariamente entrecruzadas con múltiples factores que superan el acotado ámbito profesional, los intereses políticos y económicos, así como los de la ciudadanía en general, juegan un rol fundamental en ésta problemática, en la cual los arquitectos, así como todos los otros profesionales que actúan en el ámbito de la edificación de la ciudad juegan un rol económico y social importante.

Esta "realidad", signada además por la particularidad de nuestras coordenadas específicas, definen nuestro carácter de ciudad latinoamericana, en la que podríamos identificar dos ciudades: la ciudad formal y la ciudad informal. La primera de ellas es el espacio dónde en términos generales operan los profesionales de la edificación y en las cuales las normativas urbanas y edilicias son exigibles y aplicables; en la otra ciudad, predomina la autoconstrucción, y la presencia de profesionales actuantes es casi un hecho anecdótico de incidencia casi irrelevante. Tal vez, y de un modo muy aproximado, podríamos decir que territorialmente la ciudad informal representa entre los dos tercios y las tres cuartas partes de la misma, aunque en rigor faltan recabar otros datos relevantes que nos permitan caracterizar una y otra de un modo más preciso; por ej.: población, niveles de ingresos económicos, educación, superficie del territorio, tipos edilicios, etc.

Lo cierto es, que esa porción no menos importante de la ciudad, en la práctica queda afuera del marco normativo y urbano, y no forma parte -en general-, del accionar y ni del interés profesional de los arquitectos. De todas formas, la tesis que pretendemos sostener abreva no sólo en la "ciudad informal", creemos que también es aún muy escasa la incidencia de nuestro accionar profesional en la "ciudad formal". Algunos datos y algunos hechos de lo que ocurre hoy en la ciudad (formal) de Corrientes, nos permitirá sostener la hipótesis que proponemos y sobre la cual intentamos reflexionar:

LA EDIFICACIÓN SIN CONTROL Y EL FENÓMENO DE LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA

El "boom inmobiliario" que venimos observando en nuestra ciudad es un fenómeno que tiene poco más de diez años de antigüedad y que se ha incrementado de forma significativa en éstos últimos años como consecuencia del crecimiento económico del país en general, y en particular –desde nuestro punto de vista– por el excedente económico proveniente del sector agropecuario principalmente, que busca en la inversión inmobiliaria un refugio financiero.

Curiosamente mientras que el desarrollo urbano en las grandes ciudades del mundo se ha dado como consecuencia de un proceso de industrialización, en nuestras latitudes, ésta se origina y se sostiene por recursos provenientes del desarrollo agropecuario que se dan en la región NEA. Como sea, el crecimiento abrupto y desmesurado de la ciudad, es una situación ciertamente inédita para la ciudad de Corrientes, que poco a poco va transformando su semblante de tranquila ciudad capital de provincia, en una ciudad con un "sky line" más propio de las grandes urbes.

Un importante y creciente número de obras de edificios de viviendas colectivas en altura, oficinas, hoteles y otros, están reconfigurando desde hace no muchos años la clásica y bucólica imagen de una ciudad de casas bajas, esta realidad se está modificando a un ritmo y una velocidad sin precedentes. Este intenso fenómeno edificatorio, ha comenzado a reconfigurar la morfología de la ciudad, generando un incremento en la densificación de la misma, y además no pocas quejas por parte de los vecinos.

La falta de mecanismos de control adecuados, más las viejas y malas prácticas instaladas entre el colectivo de actores que participan en el proceso edificatorio, han llevado en algunos casos a situaciones extremas, -ocupación del pulmón de manzana, exceso en alturas máximas permitidas, exceso en las superficies máximas edificables, daños directos sobre edificios vecinos, etc.- Esta situación general, ha abierto las puertas a la especulación inmobiliaria desmedida; inversores y constructores inescrupulosos que no respetan ni les interesa construir acorde con las normas urbanas ya han causado unos cuantos estragos. Las normativas urbanas ponen límites a las posibilidades de edificación, y por consecuencia, límites a la potencial rentabilidad inmobiliaria, y esa es una de las razones fundamentales por las cuales algunos promotores inmobiliarios reniegan construir acordes a las normas. Este es un fenómeno que naturalmente no es exclusivo de nuestra ciudad, ciertamente ocurre en todas las grandes urbes, y no es un fenómeno que no pueda controlarse o regularse, siempre que exista la voluntad política de hacerlo, los instrumentos adecuados y un trabajo sistemático y permanente.

USOS Y (MALAS) COSTUMBRES

Existe un concepto mayoritariamente y erróneamente arraigado en buena parte de nuestra sociedad, que entiende que los "**planos a presentar**" ante la Municipalidad, constituyen una mera formalidad, -antes o después de la obra-; sin embargo, la consulta de Uso de Suelo y el Permiso de Edificación son trámites, previos, necesarios y exigibles a toda obra, ya que constituye el único modo con el cual el municipio puede hacer efectiva la aplicación de los Códigos de Planeamiento y Edificación, de lo contrario, la verificación sobre el hecho consumado, es decir, sobre la obra construida, constituye en la práctica una actuación inocua, cuando no de imposible cumplimiento.

Hay que mencionar también, una lamentable y muy arraigada práctica en buena parte de los profesionales de la edificación, que cumplen el rol de **constructores** cuando en rigor encubren sus servicios por proyecto y dirección de obra, lo cual, conlleva que el trámite municipal termina formulándose como un simple

plano de relevamiento, paradójicamente de una obra recién construida, proyecto que al no haber sido sometido previamente al contralor municipal, conduce indefectiblemente en la gran mayoría de casos, a la realización de una obra que estará seguramente **en contravención con las normas vigentes**.

Por otra parte, no es menos importante mencionar la insignificancia que implican en la práctica los mecanismos de multas previstos en el Código de Infracciones vigente. Señalemos un dato para tener una real dimensión de lo que mencionamos, la multa máxima que actualmente prevé dicha norma corresponde a 2.000lts de UM, esto representa

en la actualidad 9.000\$ aproximadamente; lo cual, es el equivalente a tres o cuatro metros cuadrados de una edificación nueva, por lo tanto, es fácil comprender que cualquier infracción por grave que esta sea, jamás podrá tener el efecto disuasorio esperado.

OBRA APROBADA VS. OBRA REGISTRADA?

Como se ha mencionado, el proceso de regulación de las obras particulares (y públicas), que establecen las normativas vigentes, requiere una serie de pasos previos en el cuál se analiza la viabilidad de la obra y la actividad específica a realizar en un determinado distrito de la ciudad. Este momento inicial del trámite, que puede ser una simple consulta no vinculante, es un requerimiento fundamental, ya que constituye el momento de la aplicación efectiva de la planificación urbana.

Luego, el trámite de “**aprobación**” requiere un proceso de evaluación del proyecto de obra en sí misma, con el fin de otorgar los Permisos de Edificación. Una vez finalizado el proceso de construcción de una obra, se otorga el **Certificado Final de Obra** que puede calificar a la misma de dos formas: **Obra Aprobada**, u **Obra Registrada en Contravención**; la primer situación se refiere a aquellas obras que concluido todo el proceso de evaluación del proyecto y ejecución de la misma resultan acordes con las normativas vigentes; en el segundo caso, se refiere a aquellas obras que al final del proceso no se encuadran con las normativas vigentes.

En términos prácticos y a los efectos del interés particular, lograr una **aprobación y/o registración de los planos** de una obra determinada, no tiene mayores implicaciones, salvo la diferencia de tasas y multas entre un caso y otro. Esta situación hace que la valoración por parte del particular, en relación a esta cuestión no tenga mayor relevancia. En otros términos, al vecino en particular, no le significa sustancialmente relevante que su obra concluida obtenga la calificación de **Obra Aprobada u Obra Registrada en Contravención**. Resulta del todo ilógico que ambas calificaciones tengan el mismo valor o efecto; no es justo ni comprensible que quien no se ajusta a las normas vigentes obtenga los mismos efectos y resultados que quien cumple con las Ordenanzas. La calificación del Certificado Final de Obra, **debería implicar un efecto vinculante efectivo** en términos concretos, por ejemplo, en el incremento o no del impuesto inmobiliario o en la factibilidad de su futuro goce y disfrute, etc.

DATOS RECIENTES

Según el censo 2010, Corrientes capital cuenta con 356.314 habitantes, 104.841 viviendas, y una densidad poblacional de 712,6hab/km²; lo cual representa el 35% de la población de la provincia y el 34,5% del parque habitacional.

En el mismo año, se han iniciado 552 consultas de Uso de Suelo –referidas a obras-, de las cuales se han respondido dos tercios aproximadamente (362); del total de las consultas respondidas, aproximadamente el 75% de las mismas han tenido respuestas favorables –Uso de Suelo Conforme-(269); sin embargo sólo el 43% de dichos trámites han concluido el trámite con sus correspondientes Permisos de Edificación, (116).

En el mismo período, han concluido el proceso de edificación 132 obras, de las cuales el 88% de las mismas han sido **Registradas en Contravención** (116), y sólo han sido **Aprobadas** el 12% (16), las cuales, en conjunto representan algo menos de la mitad (49%) de las Consultas de Uso de Suelo Conforme. De aquí se podría inferir que el 51% restante de las consultas que no han continuado el trámite, o simplemente –y como en general ocurre en la práctica-, han iniciado y realizado las obras sin lograr con el Permiso de Edificación exigible.

Durante el año 2010, se han realizado 642 actuaciones de inspección de obras, Actas de infracción y Paralización de obras, (con tan sólo 13 inspectores municipales); de este total de actuaciones, se estima -a falta de datos más precisos-, que el total de obras irregulares representa aproximadamente el 75%, es decir, unas 482 obras.

RESUMEN

1.-Sólo el 43%, de los trámites de obras con Uso de Suelo Conforme que se inician, concluyen con el Permiso de Edificación correspondiente.

2.-Del total de obras regulares concluidas durante el 2010 (132), es decir, con sus correspondientes Permisos de Edificación, sólo el 12% concluye el proceso como **Obra Aprobada**, esto es, obras que se ajustan completamente a la normativa urbana y de edificación vigentes.

3.-Aproximadamente **el 75% de las obras que se construyen en la ciudad son obras irregulares**, es decir, obras que no han tramitado correctamente su consulta de Uso de Suelo y su Permiso de Edificación.

Como se podrá comprobar, éstos datos de la **“realidad” de nuestra ciudad formal**, son bastante elocuentes: una evaluación rápida, y aunque en rigor aún faltan elementos de medición más exactos, nos muestra por ejemplo, que son muchas más las obras que se están ejecutando que las que han logrado el permiso de edificación (116); son muchas más las obras concluidas que las que han tramitado su final de obra (132). Así las cosas, no parece descabellado suponer que nuestra incidencia profesional como arquitectos, parece a las claras bastante escaso.

La palabra **ciudad** deriva del latín “civitatem” (ac. de “civitas”), proveniente de “civis” - “ciudadano”, y que originalmente significaba “conjunto de ciudadanos” o “Estado”; pocas dudas caben que la ciudad constituye un espacio de construcción colectiva por excelencia, y que nos compete a todos los ciudadanos en su conjunto, no sólo desde el punto de vista de su realización material, sino también y fundamentalmente desde lo humano y lo social, y aunque los arquitectos formamos una parte importante del engranaje de actores que construyen la ciudad, no es menos cierto que nuestro rol no es preponderante, - tal vez deseable, aunque parece poco posible-, sin embargo, ello no debe excusarnos de asumir la responsabilidad que nos compete como ámbito principal de nuestras competencias profesionales. Sólo mediante la acción conjunta y responsable de quienes proyectan, invierten, construyen y regulan el espacio urbano que *nos contiene a todos, (tarea casi de nuestra exclusiva competencia), podremos construir una ciudad más saludable, más agradable, y más humana.*