

## BANCO DE PROYECTOS COMO IDEA SUPERADORA DE LAS INICIATIVAS PRIVADAS

Actualmente está en vigencia en nuestro municipio el Régimen de Iniciativa Privada aprobado por la Ordenanza 19.203, del año 2009, mediante el cual la Municipalidad de General Pueyrredon adhirió al Régimen Nacional de Iniciativa Privada.

Los proyectos urbanos materializados durante los últimos años bajo este marco legal dan cuenta de los problemas que puede presentar el mal uso de esta herramienta. A pesar de que las iniciativas privadas están llamadas a satisfacer un interés público, en ciertos casos se observa la prevalencia de intereses privados en la concreción de cada proyecto urbano. Debemos aclarar que entendemos por “proyecto urbano” a aquel que, ya sea por su escala, ubicación o por aprovechar un área deprimida o vacante, tiene capacidad de generar nuevas centralidades. Estos deben entenderse como una oportunidad de desarrollo, inclusión urbana, diversificación de usos y atractivos de la ciudad, así también, como una forma de generar espacio público de calidad, satisfaciendo los derechos colectivos de todos los habitantes.

Para ello, consideramos que el régimen de iniciativas privadas debe modificarse, **para que las propuestas que se presenten puedan enmarcarse en el esquema de planificación territorial, en los planes de desarrollo y en las estrategias urbanas delineadas desde los gobiernos locales. Es necesario que las iniciativas privadas sean parte de un sistema de desarrollo más amplio, que las integre y aproveche.** Y desde el único lugar donde se puede tener una visión sistémica de la problemática urbana y sus necesidades reales es desde el estado municipal, lo que convierte al rol del “promotor” como un papel indelegable.

Hay que tener en cuenta que las ciudades, en general, cuentan con áreas o fragmentos urbanos vacantes o subutilizados, aptos para generar proyectos, que además de significar oportunidades de negocio para capitales privados, también y más importante aún, son oportunidades de desarrollo urbano. En este sentido, Mar del Plata, por su paisaje privilegiado, tiene un enorme potencial. Es sabido dadas las experiencias en otras ciudades, que la ocupación de vacíos al interior de la trama urbana existente genera sinergias positivas hacia su entorno inmediato. Fomentar la densificación de las tramas existentes desalentando la extensión indiscriminada son medidas en línea con el desarrollo sostenible.

Además, en nuestro partido podemos notar una evidente escasez de espacios públicos de calidad y acceso irrestricto, seguida de significativos déficits en dotación de infraestructura y

equipamiento en las áreas más desfavorecidas. Esta última circunstancia, sigue agravándose debido al creciente desfinanciamiento del sector público para atender estas necesidades.

Desde el Colegio de Arquitectos Distrito IX, entendemos que el régimen de iniciativas privadas también debería alentar la democratización del acceso al suelo urbano, mediante asociaciones público - privados de carácter virtuoso, incorporando a la ordenanza actual de iniciativas privadas, nuevos instrumentos de gestión urbana y financiamiento que contribuyan a resolver algunos de los problemas de los sectores más desfavorecidas de la población.

En efecto, es deseable vincular al régimen de iniciativas privadas con sistemas de compensación urbanística y participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias para así generar una contraprestación concreta que redunde en obras de equipamiento e infraestructura destinadas a los sectores más vulnerables. Entendemos que la contraprestación debe estar dada por obras concretas, determinadas desde el gobierno local.

Un punto fundamental será la forma de evaluar, seleccionar y gestionar estos proyectos, y en este sentido imaginamos un modelo transparente y genuinamente participativo. Los proyectos urbanos generados deberían publicitarse en una primera instancia, ser sometidos a un período de oposición, a audiencia pública, para posteriormente ser ajustados de acuerdo con lo que surja del proceso participativo. Por último, generar un concurso de anteproyectos o metaproyectos que permita realizar la compulsa tendiente a la adjudicación definitiva. La evaluación del interés público comprometido en una iniciativa privada debe cumplir con criterios sustantivos, restringiéndose la arbitrariedad y discrecionalidad actual, y su fundamentación, debe ser de acceso público.

Por otro lado, la composición de la actual Comisión de Recepción y Análisis de Iniciativas Privadas debería ser más plural, permitiendo la participación de otros actores e instituciones que, no sólo dotarían de una mayor legitimación al proceso, sino que pueden aportar sus saberes a la evaluación de estos proyectos.

Desde el Colegio de Arquitectos consideramos que el Estado debe adoptar un rol de “promotor”, dejando atrás la lógica imperante que lo convierte en un simple receptor de propuestas, con sus consiguientes presiones por parte de quienes quieren solamente, y con todo derecho, hacer un negocio.

Con este modelo de gestión, en primer lugar, podrían conseguirse fondos para financiar las obras de equipamiento e infraestructura que son indispensables para morigerar la desigualdad de

aquellos sectores periféricos, que hoy lamentablemente no tiene acceso a lo que llamamos “el derecho a la ciudad”. Pero, además, desde la visión de un estado que se valga de los aportes de la sociedad en general y las entidades intermedias, se podrían generar disparadores de desarrollos urbanos virtuosos a través de la concreción de los proyectos que integren este futuro “banco” o “inventario”.

También sería una oportunidad para atraer capitales nacionales o internacionales a los cuales la ciudad hoy no tiene acceso, valiéndonos del paisaje excepcional con que contamos para posicionar al partido de General Pueyrredón como un centro de actividades “terciarias calificadas” a escala regional.

Por último, sería una forma de disparar el demorado debate sobre el modelo de ciudad que queremos.