

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: Tadeo Humberto Sanabria Artunduaga

Director de la Tesis: Pilar Garcia Almarall

Título del Proyecto de tesis: La implicación de los aprovechamientos urbanísticos sobre el desarrollo local. Caso de Estudio: Sogamoso (Colombia)

A pesar de que la planificación en Colombia y en España tiene muchos elementos comunes, entre las diferencias se destaca que en España, el planeamiento define con precisión y detalle lo que puede edificarse en cualquier ámbito. En Colombia, la generalidad del planeamiento implica la intermediación de una figura con cierta discrecionalidad: "el curador urbano", cuyo papel es otorgar las licencias de urbanismo y construcción a partir de interpretar el plan territorial y precisar la norma. Esta diferencia, implica que un porcentaje de los aprovechamientos urbanísticos a que aspira el promotor es arbitrado por la curaduría y se expresa en que las clasificaciones y las calificaciones del suelo son definidas en el plan, pero disposiciones de ocupación, alineaciones, remates, porcentajes de usos, entre otras, son concertadas con curador en el trámite de la respectiva licencia.

Los aprovechamientos urbanísticos concretan el otorgamiento de unos beneficios para el promotor y la asunción de unas obligaciones. No obstante, la manera como estas se reglamentan puede generar desequilibrios, afectando los objetivos propuestos en el mismo plan, particularmente en ciudades intermedias o pequeñas. En Colombia, esta reglamentación podría generar ciudades diferentes a las orientadas bajo esos objetivos y esta es la hipótesis de trabajo.

Se, busca responder: ¿Cuál es la implicación de la distribución de los aprovechamientos urbanísticos sobre los objetivos locales de desarrollo contenidos en el Plan de ordenamiento Territorial? Su objetivo es simular en un modelo 3D los máximos aprovechamientos bajo el rol del promotor en una ciudad intermedia de Colombia (Sogamoso) como estudio de caso, para a través suyo, evaluar la coherencia interna del POTM (que las decisiones del plan, específicamente las regulaciones sobre aprovechamientos urbanísticos, se correspondan con los objetivos propuestos). Ello implica la contrastación de los resultados de la simulación, con la ciudad actual y con los objetivos de desarrollo territorial, en función de la estimación de dichos aprovechamientos, con lo cual podrían revelarse las debilidades y fortalezas de la actuación actual y futura e identificar los aspectos que distancian la reglamentación de los aprovechamientos, de los objetivos del Plan.

Se trata de una investigación cuantitativa de corte exploratorio, que se inscribe temáticamente en la valoración de los efectos de las políticas públicas sobre suelo urbano, permitiendo validar la simulación 3D de la norma urbana y específicamente, la forma como se materializan los aprovechamientos permisibles y se traducen en las aspiraciones de desarrollo, como instrumento para evaluar los Planes de Ordenamiento Territoriales.

El proyecto plantea contrastar dos modelos 3D, uno resultado de la simulación y otro que responde al modelo actual; pero por otra parte, requiere generar un instrumento para realizar los análisis de las apuestas colectivas de ciudad, cuyo resultado se constituye en referencia para las valoraciones, y permitirá identificar los aspectos del modelo condicionados por los aprovechamientos urbanísticos.