



OBJETIVOS DE TRABAJO DE LA S.A.S.

- ▶ Establecer la Institucionalidad desde la **Ética**.
- ▶ **Promover y lograr ser protagonistas con “actitud crítica de aporte” en la planificación de la Obra Pública Municipal.**
- ▶ **Observar una actitud crítica de aporte de la Ley N° 7418 de Preservación del Patrimonio.**
- ▶ **Promover y explicar en la comunidad salteña el concepto “preservación si, renovación si”, en una apuesta clara al crecimiento y desarrollo urbano de nuestra ciudad Capital fundamentalmente.**
- ▶ Promover en la Administración Pública Municipal y Provincial la contratación profesional mediante el sistema de concursos.
- ▶ Impulsar ante las cámaras legislativas una Ley de creación de la **“carrera técnico profesional”** en la Administración Pública.
- ▶ **Solicitar al Estado que convoque al profesionalismo de la Arquitectura en puestos claves para el diseño y desarrollo de la Obra Pública, promoviendo la “aptitud técnica” del funcionario público en los puestos de decisión.**
- ▶ Solicitar al Estado que proceda a eliminar la multiplicidad de Organismos que en su cometido básico tengan idéntica tarea, asimismo que las diferentes acciones se articulen en una verdadera propuesta estratégica de planeamiento conjunto en la tarea de corto y largo plazo.
- ▶ **Rescatar y revalorizar que en el Gobierno de la ciudad Capital, es único responsable la Municipalidad de la Ciudad de Salta.**
- ▶ Reavivar nuestra Casa como lugar de encuentro y discusión transformándolo en **“lugar de Propuesta”**

PROPUESTAS de REFORMAS a los CÓDIGOS de PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL y de EDIFICACIÓN

SEMINARIO CONVOCADO por el CONCEJO DELIBERANTE de la CIUDAD
de SALTA – 28 Y 29 de Abril / 06 de Mayo – año 2011

La Comisión Directiva de la Sociedad de Arquitectos de Salta ha realizado el siguiente análisis sobre las propuestas de reformas a los Códigos de Planeamiento Urbano Ambiental y de Edificación, con la participación de sus asociados.

LA REALIDAD URBANA VERSUS LOS CÓDIGOS.

Los códigos hasta hoy vigentes, y los entes encargados de hacerlos cumplir, han generado la ciudad que tenemos. Para bien y para mal.

Haciendo un paralelo entre la realidad urbana y los códigos que la regulan, podemos concluir que la arquitectura de esta ciudad no solo la construyen los técnicos sino también una gran porción de la comunidad que satisface sus necesidades espontáneamente sin regulación alguna.

Lamentablemente en la práctica del ejercicio profesional nos encontramos hoy ante la tremenda dificultad en la gestión de tramitación, con plazos excesivos y una multiplicidad de organismos de revisión con igual o parecida tarea, con muy poca o ninguna vinculación entre sí, convirtiendo nuestro ejercicio profesional en un pesado proceso burocrático.

Sin embargo, no desconocemos que estas revisiones elevan el nivel técnico de las obras, y que si son realizadas por verdaderos especialistas en cada tema, mejoran tiempo de tramitación, niveles de seguridad, de confort y sostenibilidad para las obras y por consecuencia para la ciudad.

Por ello calificamos como arquitectura formal: aquella que en el caso de la matrícula de arquitectos y afines debe cumplir de acuerdo a los códigos, ordenanzas, reglamentaciones, hasta obtener toda la documentación en regla.

Por otro lado, definimos como arquitectura informal: aquella que es ejecutada por particulares (que no las atiende como marco de su actividad), sino que satisface espontáneamente sus necesidades sin responder a ningún tipo de trámite ni cumplimiento de norma alguna.

Y por último, definimos la arquitectura del Estado: que es la que ejecuta tanto la Municipio como la que realiza la Provincia dentro del municipio, enmarcada dentro del Plan de Obras Públicas. Entendemos “muy necesario” que quienes tienen el control y la definición de estas obras, sean profesionales afines a la Arquitectura, el Urbanismo y/o la Construcción.

Las obras públicas de mayor impacto en la ciudad y en la sociedad, debieran elevarse a concurso de proyecto, según su envergadura a nivel provincial y/o nacional. Estamos seguros que la calidad, la alternativa de propuestas y la LEGITIMIDAD de la obra pública sería fecunda.

Reconocemos a la Municipalidad de Salta como único organismo que regula, salvaguarda y mantiene todo lo inherente a nuestra ciudad.

Es necesario dar intervención a las empresas de servicios como GASNOR, EDESA, Aguas del Norte y los Entes Reguladores. Esta participación interdisciplinaria tiene como objetivo fundamental que no sea mas excusa la falta de servicios en el desarrollo, renovación y consolidación de la ciudad.

El Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental – PIDUA – es el marco integral de desarrollo- el cual “debe ser” la plataforma base sobre la que se debe desarrollar la planificación de nuestra ciudad , de este Plan dependen, el Código de Planeamiento Urbano Ambiental - CPUA –es el que define como se desarrollará la ciudad de Salta- y el Código de Edificación - CE -es el que define como se quiere que se edifique ese desarrollo en la ciudad-. Es indispensable que exista concordancia plena entre ellos para que sea factible su desarrollo en el tiempo.

De una correcta concordancia entre: PIDUA – CPUA – CE, Podremos obtener los datos necesarios y **certeros** para que la Municipalidad de la ciudad de Salta pueda hacer su PLAN DE OBRAS a corto, mediano y largo plazo, definiendo estrategias y prioridades mas asentadas sobre la realidad.

En el proceso de revisión de códigos y con el aporte del ejercicio de algunos asociados detectamos diferentes aspectos y niveles de problemáticas y observaciones de la ciudad toda, que aquí pasamos a detallar:

1. DENSIDADES

Al construir un edificio en un distrito R1, cumpliendo con todas las normas establecidas en el código de edificación vigente, la capacidad de la densidad de población resulta “muy por debajo” de las densidades distritales establecidas en el CPUA. Esta diferencia plantea dos interrogantes: o el CPUA esta excedido en sus expectativas sobre la densidad de población distrital (Censos de población), o el código de edificación en su análisis normativo, no ha contemplado transferir las densidades distritales a netas parcelarias para alcanzar las densidades permitidas también por código.

Como consecuencia de estas diferencias surgen varios problemas:

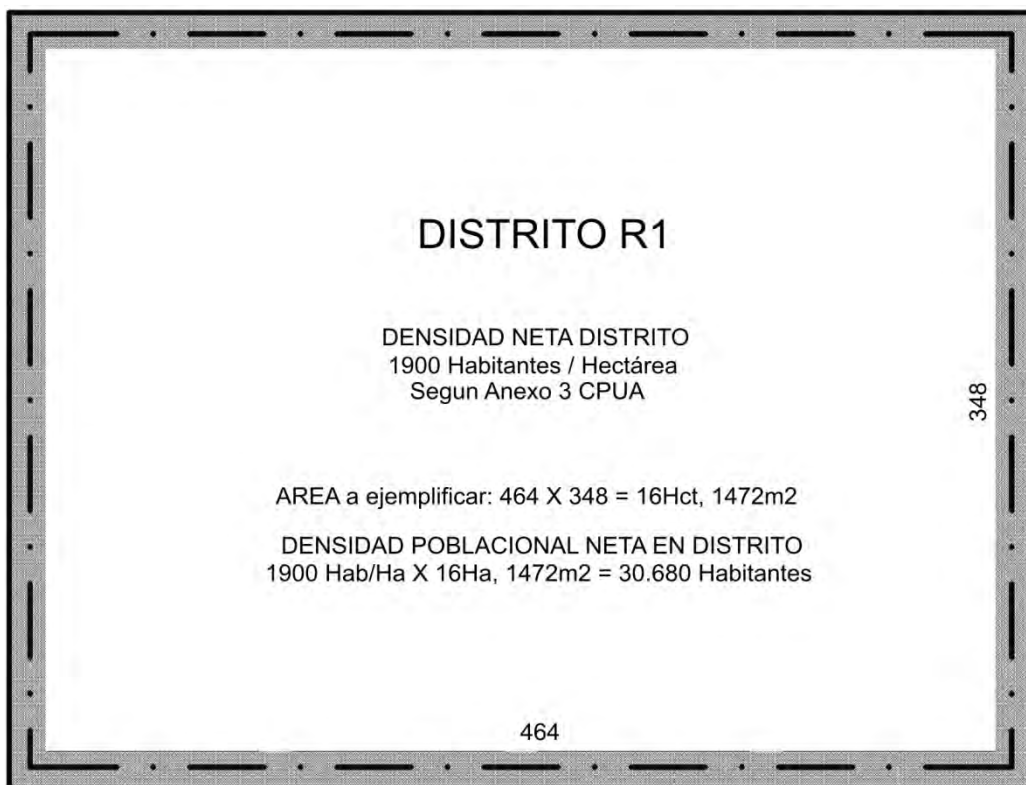
Para alcanzar las densidades netas que plantea el CPUA se obtienen unidades habitacionales bajo condiciones de hacinamiento, no verificando con el mínimo permitido por

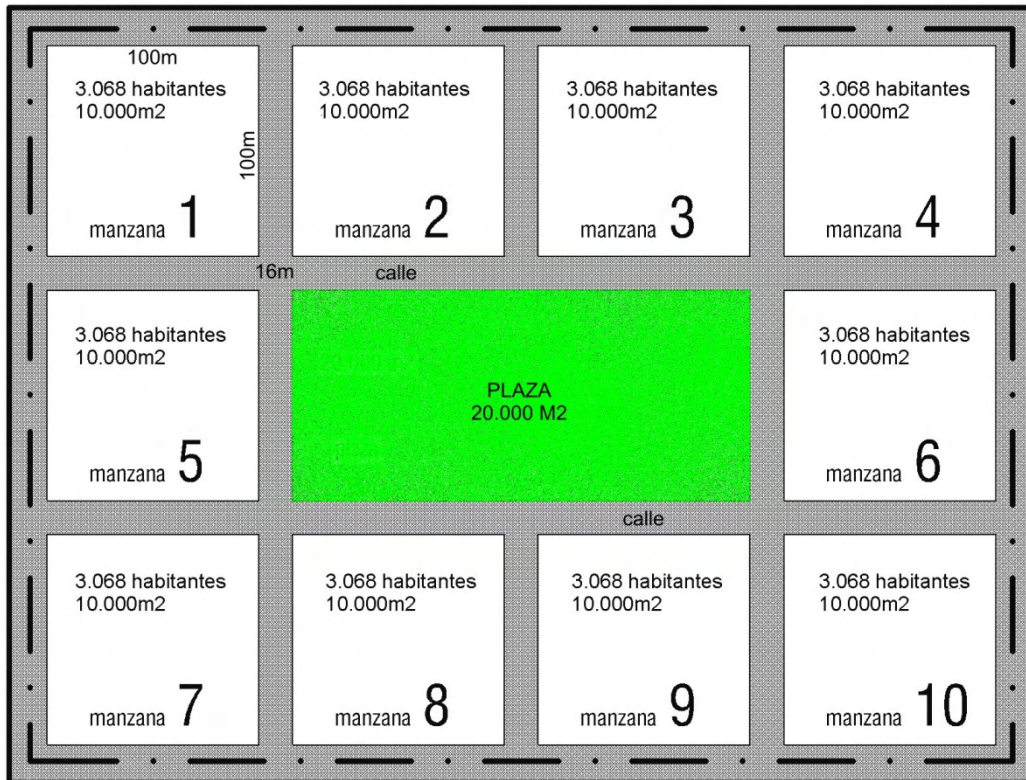
el Código de Edificación. El Código de Edificación actual, limita la posibilidad de alcanzar las densidades establecidas en el CPUA.

No alcanzar las densidades ya pensadas en el PIDUA y normadas en el CPUA, genera que esa porción de población que según el Código debería estar en estos distritos, deberán desplazarse a otros, generando el crecimiento desordenado que estamos intentando controlar.

La cuantificación de las obras de servicios públicos municipales, se deducen de las densidades distritales planteadas en el PIDUA, si estas densidades están erradas, o sobre estimadas, se generaran errores de cálculo en las inversiones futuras. Hoy todos parecen tranquilos porque las densidades están muy por debajo, entonces la infraestructura todavía soporta, habría que preguntarse ¿que pasara con la infraestructura instalada si retomamos las densidades originalmente planteadas?

Para ejemplificar lo anteriormente dicho desarrollaremos para el distrito R1: un edificio entre medianeras y otro edificio torre en lote de esquina.





EJEMPLO 1

R1

Densidad Distrito Neto 1900 Hab./ha.

CONSTRUIR UN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS (50 x 50)

Distrito R1	2500 m ²
Fot Privado	5,4
Fos Vivienda en Altura	0,65
ALTURA	27 m - 9 plantas de 3m cada uno
Retiros - Jardín	NO
Fondo 1/3 H.	27:3 = 9 m

Basamentos y/o perfiles sin calles s/anexo (5.2) (x 7)

Densidad Parcelaria Neto $\frac{3086 \text{ H} \times 2500 \text{ m}^2}{10.000 \text{ m}^2}$ **767 Hab. En cada parcela**

SUPERFICIE POSIBLES A CONSTRUIR

* FOT	5,4 x 2500	13500 m ²
* FOS	2500 m ² x 0,65	1625
* BASAMENTO	1625 m ² x 5 pisos	8125 m ²
* SOBRE BASAMENTO		
13500m ² - 8125m ²	5375 m ²	
5375 : 4Personas=	1344 m ² x planta	

TOTAL METROS CONSTRUIBLES 13500 m²

VERIFICACION RETIRO 4 METROS

Basamento	1625 m ²
Sobre Basamento	1344 m ²
Diferencia	281 m² x planta

Frente Lote 50 m²
281 : 50 mts = 5,62 **mayor** a los 4 m - VERIFICA

VERIFICACION m²/HABITANTE

13500 m² : 767 h en el lote **17.60 m² x habitante**

A los **17,60 m²** de superficie bruta se le descuenta un **30 %** de Superficie comunes y circulaciones, muros perimetrales.

17.60 m² x 0,7 12,32 m² x habitante

Dpto de 4 personas 12,32 x 4 49,28 m² HACINAMIENTO

Dpto de 2 personas 49,20 x m² Sup. X Habitante 24,64m² x habitante

EJEMPLO 2

R1

Densidad Distrito Neto	1900 Hab./ha.
------------------------	---------------

CONSTRUIR UN EDIFICIO TORRE EN LOTE ESQUINA de(50 x 50)

Fot	5,4
Fos	0,65 (basamento)
Fos	0,30 (torre)
Retiro	10mts colindantes
Retiros de Frente en basamento	5 mts
Altura Basamento	9 mts
Altura total	27mts
Retiro torre	15mts del eje de la calle
Terreno esquina -retiro torre-	5mts

SUPERFICIE POSIBLES A CONSTRUIR

* FOT	5,4 x 2500	13500 m ²
* FOS	2500 m ² x 0,65	1625 m ²
* FOS torre	0.3 x 2500=	750 m ²
* BASAMENTO	3 pisos x1625=	4875 m ²
* TORRE	6pisos x750m ² =	4500 m ²

TOTAL METROS CONSTRUIBLES 9375 m²

VERIFICACION m²/HABITANTE

9375 m² : 767 h en el lote **12,22 m² x habitante**

A los **12,22 m²** de superficie bruta se le descuenta un **30 %** de Superficie comunes y circulaciones,muros perimetrales.

12,22 m² x 0,7 8,55 m² x habitante

Dpto de 4 personas	8,55 x 4P	34,22 m ²	HACINAMIENTO
--------------------	-----------	----------------------	--------------

Dpto de 2 personas	34,22 para 2P	Sup. X Habitante	17,11m ² x habitante
--------------------	---------------	------------------	---------------------------------

Propuesta:

O se bajan las densidades distritales o se aumenta la cantidad de metros posibles a construir para lograr unidades sin hacinamiento y cumplir con las densidades propuestas en el código. Es de suma importancia tener en cuenta que bajar las densidades distritales, implica un **aumento** en la extensión de la ciudad resultando una ecuación inversamente proporcional:

Menos densidad = mas longitud de tendido de infraestructura pública, de transporte, mayores costos, mayor contaminación, etc.)

Es de suma importancia analizar nuevamente de acuerdo a los planes urbanos planteados para la ciudad de Salta, las densidades establecidas para cada distrito y verificar que los códigos, hagan verdaderamente factible alcanzar esas densidades esperadas, de lo contrario, tendremos que enfrentarnos a la realidad de una ciudad mucho mas extensa, mucho mas compleja y seguramente mucho mas desordenada.

En definitiva quien planifica la ciudad y quien dice como se quiere que se edifique ese desarrollo deben estar en perfecta concordancia, para que sean de posible aplicación. Así la Municipalidad obtiene datos **ciertos y factibles** para poder realizar su plan de obra pública, presupuestos, inversiones en infraestructura etc., y poder fijar **el Impuesto inmobiliario** y la **TGI** de acuerdo a la reglamentación del CPUA.

2. BARRERAS URBANAS

En relación a éste aspecto podemos reconocer a la estructura vial de la Ciudad de Salta como elementalmente primaria. La cual, de acuerdo a la geografía en la cual se encuentra asentada y agravado por la ausencia de aplicación del planeamiento urbanístico existente (PIDUA) nos da como resultado que en la actualidad sufrimos como ciudadanos las barreras urbanas tales como canales, vías férreas, ríos, número insuficientes de puentes, asentamientos residenciales en lugares inapropiados, etc.

La realidad que nos ocupa es que la situación descripta genera áreas residenciales en las cuales queda una única alternativa de acceso no teniendo otra alternativa posible de transito.

Entendemos que la construcción de la Avenida Bolivia, avenida Arenales, Avenida Kennedy, ensanche de Avenida Paraguay y la construcción de Avenida Perón no debe entenderse como se plantea públicamente, como un avance en la ciudad sino la concreción casi simultánea de obras pendientes, postergadas durante mucho tiempo. Entonces la imagen obtenida de la ciudad por la realización de éstas obras puede llevarnos a creer que la ciudad "progresó".

Asimismo la estructura vial existente con todas las connotaciones detalladas hace que se distingan claramente bolsones residenciales.

Otro indicador de una estructura vial obsoleta es el que resulta muy dificultoso un diseño o trazado del servicio público de transporte y aún más difícil un trazado y planificación de transporte masivo.

Propuesta:

1. Estudio profundo de la realidad en base a censos de origen y destinos de los ciudadanos en su desplazamiento en la ciudad.
2. Descentralización radical de las actividades de gestión en relación a actividades oficiales y privadas.

3. Diseño y ejecución estratégica de elementos como puentes, avenidas, sistematización del río, ya previstos en el PIDUA.
4. Ejecución en las avenidas antes mencionadas de las calles colectoras barriales.

3. ALUMBRADO PÚBLICO E ILUMINACIÓN DE EDIFICIOS HISTÓRICOS

En relación al alumbrado público vemos claramente en nuestra ciudad que desde el municipio aparecen acciones espasmódicas de iniciativa en el alumbrado, tal como se ve en algunos corredores y avenidas de nuestra ciudad.

Particularmente en Av. Sarmiento, fuimos testigos de cómo durante la obra se fue modificando la densidad de luminarias instaladas, ya sobre la obra, montando y desmontando como si se tratara de un hecho experimental.

Se colocan luminarias de construcción de hierro con una morfología que imita lo colonial, cuya efectividad a largo plazo sometida a los agentes climáticos no está probada; la aplicación de las mismas puede ser tolerada en base a aprobar una iniciativa que propuso oportunamente acompañar las áreas de preservación del Patrimonio Arquitectónico, la realidad es que las mismas son usadas en todo el ámbito de la ciudad indiscriminadamente. Destacamos que su uso como iluminación vial es totalmente inapropiado.

Son diseñadas a una altura inconveniente para el automovilista desconociendo que existen patologías en la vista que afectan gravemente al conductor poniéndolo en peligro, y prácticamente imposibilitándole el tránsito por éstas vías. Lámparas de sodio colocadas a altura humana, rematando en el mismo Monumento 20 de Febrero con lámparas de alta potencia produciendo deslumbramiento a conductores de vehículos sin un estudio de color y sombras, fundamental en monumentos y edificios de valor histórico.

Éste ejemplo es suficiente para dejar en claro que la iluminación no puede estar en manos solamente de técnicos idóneos. No es lo mismo iluminar una plaza que un monumento histórico. La iluminación vial o la ornamental es un hecho técnico y de diseño, además porqué no artístico, muy importante en la ciudad. Con ella destacamos el carácter que queremos dar al espacio iluminado.

Existen normas a nivel incluso internacional que especifican el cómo se diseña el alumbrado vial las cuales de ninguna forma pueden ser ignoradas, su cumplimiento hace a la calidad de la iluminación y al rendimiento de la misma. En definitiva al mejor aprovechamiento de los recursos públicos.

Igualmente la especificación de las luminarias debe cumplir normas de diseño y especificaciones en lo referido a sus componentes materiales como también en el rendimiento lumínico. Hoy en día es prioritario el aprovechamiento máximo energético, tanto en su consumo como en los procesos de fabricación. El pagar bajos costos iniciales en la utilización de artefactos que no cumplen las normas es una economía mal aplicada ya que está directamente relacionada al rendimiento de la misma, la contravención a la seguridad y al costo de mantenimiento.

Propuesta:

1. Proponemos mantener las farolas de iluminación como elementos estéticos como complemento del equipamiento urbano, en áreas específicamente definidas (áreas de patrimonio arquitectónico)
2. Implementación de iluminación vial bajo normas internacionales, como la instalación de artefactos y columnas, que respondan a las normativas IP y a las normas IRAM de construcción.
3. Contratar personal idóneo o capacitar al personal profesional municipal en este rubro.
4. Utilizar el concurso público de anteproyecto o proyecto de iluminación para situaciones en donde la complejidad del tema lo exija.

4. CONTAMINACIÓN VISUAL Y SONORA:

Se percibe en muchos sectores de la ciudad, gran alteración visual de la imagen y fisonomía del entorno urbano causada por el tendido de cables de todo tipo y propósito, alumbrado público obsoleto, la publicidad exterior reproduciéndose en una forma asombrosa, lo que representa un impacto negativo para el ambiente por la saturación de imágenes presentadas al espectador.

Las dimensiones de la cartelería, su morfología o diseño – los hay tipo postes bandera, carteles pizarra sobre veredas o aplicados en árboles, postes, o simples caballetes en espacios de estacionamiento vehicular sobre calzada- así como la cantidad de ellos, entorpeciendo la visual de las fachadas de las construcciones, en otros casos hasta llegando a ocultarlas, lo que resulta un gran desorden visual.

La transeúntes que observan algunas esquinas de nuestras calles convertidas en microbasurales a cielo abierto, que además contempla paredes pintadas o con superposición de afiches además de monumentos deteriorados con escaso mantenimiento, necesariamente se forjará una opinión adversa sobre nuestro entorno. Por la noche, la excesiva iluminación comercial, en carteles y propagandas, contribuye muchas veces a una dispersión de la atención y a un posible aumento de la excitabilidad del individuo, al verse sometido a tan excesivo asedio visual.

Propuesta:

Se trata de efectivizar el cumplimiento de la norma aplicando los reglamentos y las sanciones previstas en los instrumentos legales en vigencia. **En este sentido la SAS señala que debemos apoyarnos en el Art. 17 del Código de Protección al Ambiente Avance – Octubre de 2.007 que dice:**

La Municipalidad a través de su órgano de aplicación deberá controlar y/o prohibir la generación de ruidos, vibraciones, energía térmica y lumínica, olores y contaminación visual innecesarias o excesivas, cuando por su magnitud afecten o sean capaces de afectar los ecosistemas y sus componentes, y/o la salud de las personas que actúen como sus receptores.

5. VENTA AMBULANTE DESDE LA PERSPECTIVA DEL PAISAJE URBANO

Veredas superpobladas de puesteros ambulantes que ofrecen desde frutas y verduras hasta juguetes, remeras, zapatillas, camperas, anteojos y objetos de electrónica invaden nuestra ciudad. La fotografía no resiste excusas oficiales: en la ciudad de Salta, cualquier mercadería puede conseguirse en los sitios ocupados por los denominados manteros, que parecen trabajar sin control alguno de parte de autoridades políticas, policías y funcionarios judiciales.

Sin analizar las características de los vendedores ambulantes, por ejemplo, certificación de la procedencia de la mercadería que emplean, la documentación que acredite su habilitación por la Dirección General de Control, el cumplimiento o no con el Código Alimentario Argentino, etc., etc., en la ciudad de Salta, lo mismo que en muchas otras del mundo, se observan formas de ocupación o apropiación del espacio público, algunas reguladas por normas y otras de hecho e ilegales, que benefician exclusivamente a ciertas empresas o individuos.

El espacio público debe mirarse, por un lado, desde su conformación física y desde la noción de modernización de la ciudad y, por otro, desde la utilidad de ese espacio público como parte del desarrollo de la ciudad. Los vendedores ambulantes no son en sí mismos un problema, son un elemento más dentro del espacio público, que tienen una condición fundamental dentro de la economía de un lugar.

Propuesta:

1. Construir un conjunto de espacios, que permita la ampliación de las áreas de ventas, en una espacialidad consecuente con las características morfológicas del centro de la ciudad y las demandas de las actividades que allí se generan.
2. Buscar espacios para los peatones y para la venta tipo callejera como sistema de intercambio de las mercaderías. No se trata de cambiarlos de esquina, es construir inteligentemente espacios como el de “El patio de las empanadas “, oportunamente ejecutado.

6. ACCESIBILIDAD VEHICULAR AL ÁREA CENTRO

La estructura vial existente y los espacios de estacionamiento en el Área Centro se encuentran colapsados.

Los estudios de medios de transporte y sus distintas modalidades, deben plantear el mejoramiento en la seguridad, el confort y la frecuencia del servicio. La propuesta es adoptar aquellos servicios de transporte masivos de personas con excelentes prestaciones, las cuales desalienten el uso del vehículo automotor individual y privado.

Propuesta:

1. Promover y alentar la construcción de estacionamientos públicos aún en obras privadas que cumplan con la cantidad de puestos exigidos por código.

2. Definirse un área, sector i distrito dentro del Área centro en el cual el acceso al vehículo particular esté totalmente restringido o prohibido.
3. Exigir a los locales comerciales denominados “mercado de pulgas” una superficie destinada al estacionamiento vehicular.
4. Recuperar el estacionamiento subterráneo del Mercado San Miguel.

7. AREAS VERDES / FORESTACIÓN

Realizando una rápida mirada a nuestra ciudad, podemos distinguir algunas realidades como calles con insuficiente arbolado y muchos espacios destinados a plazas o espacios verdes con ausencia casi total de especies arbustivas. Atendiendo a los estándares internacionales al respecto los cuales establecen la cantidad de diez metros cuadrados de espacios verdes por habitante, podemos establecer que distamos mucho de cumplirlos.

Quizás la falta de respeto al medio ambiente y las normas, usos y costumbres de la ciudadanía con total desapego a la protección del mismo hacen la ciudad que tenemos, que la podemos calificar como altamente desertificada.

Propuestas:

1. Se propone se eleve a ordenanza la siguiente sugerencia: Que todos los lotes inmuebles que posean un lado sobre línea municipal deberán plantar y conservar un árbol cada diez metros o fracción de la longitud.
2. Atento a mejorar el control climático y la reducción del caudal de agua de lluvia a canalizarse se propone: en cada inmueble situados en áreas residenciales, en el espacio que se debe respetar como libre deberá destinar el 50% de su superficie como terreno absorbente.
3. Impulsar con equipamiento, personal y partidas presupuestarias necesarias para el desarrollo del Vivero Municipal.
4. Incorporar a estos espacios lugares para actividades de los seres queridos de la tercera edad como canchas de bochas, mesas para juegos como el ajedrez y otros.
5. Recuperar la función del “Placero” en plazas y parques , a efectos de una mejor calidad de mantenimiento de los espacios y como fuente de trabajo

8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

En lo referido a este tema destacamos que en todo el ejido municipal se producen permanentes transgresiones a las normas ya que es habitual observar el uso y apropiación de las veredas municipales con el estacionamiento de vehículos particulares, cartelería irregular tipo caballetes , la cubierta de las mismas con techados de todo tipo con estructuras fijas ocupadas fundamentalmente por negocios dedicados a la actividad gastronómica y hasta en

algunos casos con cerramientos verticales entorpeciendo el normal tránsito de los peatones, asimismo la exposición y acopio de mercaderías de todo tipo, especialmente de frutas y verduras.

Asimismo observamos la ocupación con actividades comerciales, sin estudio alguno de impacto ambiental como la instalación de locales comerciales y de gastronomía en el Parque San Martín , en Plaza Evita, en las veredas de la Avda. Sarmiento, en la Avda. Hipólito Yrigoyen sobre la vereda del Hogar Escuela –patrimonio arquitectónico testimonio de la arquitectura peronista de los años cincuenta- , y otros que sería innumerable detallar.

Propuesta:

1. Regularizar en calidad y cantidad los comercios ocasionales que conforman el equipamiento y el mobiliario urbano de plazas, parques y paseos.
2. Que la Municipalidad de la Ciudad de Salta, haga cumplir la normativa vigente, ejerciendo su poder de policía.
3. Que los espacios públicos no sean alterados en su función, ejemplo de ello, que las veredas sean para circular, las plazas para esparcimiento y así con todos aquellos espacios públicos.

9. PRAC - Plan de Regularización del Área Centro

En lo referido a este tema nos remitimos a transcribir el texto de nuestra nota elevada al Sr Ministro de Obras Públicas y Finanzas del Gobierno de la Provincia de Salta, C.P.N. Carlos Parodi en fecha 22 de Febrero del corriente año, la cual dice:

“ De nuestra mayor consideración:

La Sociedad de Arquitectos de Salta cumple en dirigirse a Ud. a fin de manifestarle nuestras propuestas referidas a el Plan de la referencia, presentado por el Presidente de la CoPAUPS, Arq. Jorge Klix Saravia, ante nuestros representantes en reunión ampliada convocada el día 14 próximo pasado en Sede Colegio de Arquitectos de Salta.

Atento a la propuesta de Conservación del patrimonio arquitectónico instrumentado por la Ley nº 7.418 y en relación al análisis de lo informado sobre el P.R.A.C. es que apuntamos lo siguiente:

Insistimos nuevamente en **que preservar el área Centro de la Ciudad de Salta "tiene un costo"** cuyo análisis la Ley y el Plan aún omiten ni contemplan, pese a que es un elemento determinante para **la sostenibilidad del plan.**

Nuestra propuesta concreta para la viabilidad de los objetivos de la Ley es que se debe instrumentar un sistema de incentivo y compensación o retribución de todos aquellos propietarios cuyos bienes privados - edificaciones de valor arquitectónico o contextuales del anexo 8 - son restringidos parcial o totalmente en su aprovechamiento edificable con la carga pública impuesta por

la Ley, en pos del bien común, quedando en total desigualdad de condiciones unas parcelas de otras, aun estando en la misma zona.

La reflexión es inmediata, es necesaria una fuente de financiamiento, **¿quien pagará el costo de esta preservación que nos beneficiará a todos?**, proponemos lo deberán contemplar la Municipalidad, la Provincia, la Nación, instituciones a nivel internacional, apoyos de la empresa privada - turismo, transporte, etc.- ¿ o podemos interpretar según se desprende del Plan presentado que serán solamente los propietarios afectados quienes afronten tales costos ?

Un plan de regulación sostenible, debe considerar con toda claridad que la preservación del centro histórico de nuestra ciudad no implica solamente un hecho estético. Lo tangible y lo intangible amalgama aspectos antropológicos, culturales, sociales, y económicos etc. sobre los cuales se debe debatir, pues entendemos que para mantener en el tiempo la **memoria histórica**, es indispensable **“la voluntad” de la comunidad** que la produjo, en sentido contrario, sobran ejemplos de cómo particulares y comunidades enteras destruyen su patrimonio arquitectónico por leyes que consideran les son adversas.

Una adecuada divulgación del Plan de preservación, apoyado en un plan de retribuciones e incentivos a los propietarios afectados, posiblemente asegure el indispensable respaldo comunitario y con ello la necesaria inversión en él. Un centro equilibrado en sus usos que permita preservar el uso residencial; un centro urbano vivo en relación con la ciudad toda, generará el adecuado equilibrio entre las distintas actividades socioeconómicas propias de un desarrollo dinámico.

La protección del Área Centro debe propender al equilibrio entre pasado, presente y futuro. El perfecto equilibrio entre el pasado, el presente y el futuro habla de una comunidad viva. La clave es el presente, que respeta el pasado y genera las herramientas para desarrollar el futuro.

Tenga Ud junto a la presente nuestro saludo con distinguida consideración. “

A efectos de poder evaluar totalmente el PRAC solicitamos una reserva de treinta días para poder profundizar si en la documentación que recién se ha obtenida se ha producido un avance significativo en su estudio.

7. CONCLUSIONES

Es conveniente en este punto, resaltar la importancia del hecho urbano y la jerarquía de los dos de sus componentes básicos: su conformación física y su función fundamental destinada al desarrollo de las actividades humanas. Esto es, la conformación de la ciudad es un tema que debe preocuparnos y ocuparnos a unos y otros.

Notamos la existencia de multiplicidad de áreas creadas dentro de las administraciones municipal y provincial dedicadas a diferentes temas relativos al desarrollo de la ciudad. No obstante, también observamos la inexistencia de un área específica cuya misión sea la interrelación funcional de los organismos existentes que correlacione la información que producen y evite contradicción en sus contenidos y dispersión de esfuerzos.

La situación hasta aquí planteada exige la participación interactiva del conjunto de los responsables políticos; administradores: de planificación, económico-financieros, presupuestarios, de ejecución; profesionales técnicos y empresarios, ciudadanos, de las organizaciones civiles, de las jurisdicciones municipales y provincial. Esa amplia participación de la que hablamos, debe expresarse en un verdadero y efectivo servicio al ciudadano y debería manifestarse en medidas concretas de prevención, de programación -en plazos diferentes- y de ejecución de obras públicas.

Finalmente, consideramos que se deben abandonar las viejas prácticas de la improvisación y las habituales respuestas coyunturales sin estudios planificados que resultan en conformaciones urbanas anárquicas y sin control, sin servicios básicos y sin posibilidad de crecimiento y desarrollo racional.