

Seminario de Ordenamiento Territorial

PUC, Santiago, 11-12 Dic. 2006

Instrumentos de gestión de uso de suelo en Alemania

Autores: Volker Stelzer, Juliane Jörissen

Relator: Volker Stelzer

Índice

- 1. Problemas de la extensión urbana**
- 2. Mejorar el terreno urbano existente**
- 3. Cambios en el sistema de planificación**
- 4. Condiciones básicas para fortalecer la extensión urbana**
- 5. Instrumentos para la reducción de la extensión urbana**
- 6. Conclusión para la reducción de la extensión urbana en Alemania**

Problemas de la extensión urbana

- **Disminución del agua subterránea**
- **Disminución de las funciones del suelo**
- **Disminución de terreno para la agricultura**
- **Disminución de terreno para la naturaleza**
- **Disminución del terreno sin uso**
- **Emisión de gases que influyen al calentamiento global**
- **Aumento de la segregación**
- **Aumento del tráfico individual**
- **Aumento del consumo de materiales y de energía**
- **Altos costos públicos**
- **Altos costos de la infraestructura para los usuarios**

Mejorar el terreno urbano existente

El fortalecimiento del suelo urbano existente significa

- **un desarrollo intra-urbano en vez de un desarrollo periférico**
- **un mejoramiento de las construcciones existentes y sus cercanías**
- **una reedificación de los sitios sin uso**
- **un reuso de terrenos baldíos**
- **una densificación del terreno que ya está edificado**

Cambios en el sistema de planificación

- **Revisiones obligadas de los proyectos de las zonas de uso**
- **La flexibilización de los instrumentos de planificación**
- **Aumento de la posibilidad de la autonomía comunal**

Condiciones básicas para fortalecer la extensión urbana

- **Apoyo financiero de la construcción y del asentamiento periférico**
- **Poca atraktividad de las zonas centrales de la ciudad / gran atraktividad de las áreas periféricas**
- **Altos costos de construcción en los centros de las ciudades**
- **Impuesto de compra de terrenos estorba el mercado de inmuebles**
- **Estructura de los ingresos municipales afectan la competencia de habitantes y actividades profesionales entre las comunas**
- **Subvención del nuevo uso de suelo para construcciones**

Instrumentos para la reducción de la extensión urbana

Instrumentos económicos

- **Reforma de los impuestos sobre terrenos**
- **Transformación de los impuestos de compra de terreno al impuesto de planificación de terrenos baldíos**
- **Compensación financiera entre las ciudades y el alrededor**
- **Tráfico con “derechos al nuevo uso de suelo para asentamientos o tráfico”**
- **Cambio del subsidio para la construcción de viviendas**
- **Reducción del apoyo para el camino al trabajo**
- **Aumento y concentración de los subsidios para la densificación intra-urbana**

Instrumentos para la reducción de la extensión urbana II

Instrumentos informales y cooperativos

- **Fomento del conocimiento de los problemas y el saber sobre los efectos negativos del crecimiento del suelo urbano utilizado para asentamientos y tráfico**
- **Catastro de terreno para construcción**
- **Sistema de información sobre el uso de suelo digital y público**
- **Informaciones regulares del uso de suelo**

Conclusión para la reducción de la extensión urbana en Alemania

Las experiencias que se han hecho hasta ahora indican que la planificación es necesaria para reducir la extensión urbana - pero no es suficiente.

Sobre todo cuando es necesario de iniciar un cambio pronto y efectivo para evitar los costos visibles, es necesario incluir instrumentos económicos, informales y cooperativos a la planificación urbana.

Muchas gracias para su atención!