

DESARROLLO URBANO

*(Propuestas extraídas del Plan de Gobierno de
Enrique Cornejo)*

**ENRIQUE
CORNEJO**



Lima ha tenido una expansión urbana espontánea, desordenada y sin planificación. Algunas consecuencias de este crecimiento no planificado y de la falta de una visión integral y de largo plazo son las siguientes:

- Tenemos una ciudad grande pero curiosamente con una muy baja densificación. El régimen del suelo es incierto y no responde a criterios técnicos, mientras que no hay régimen del subsuelo, todo lo cual evidencia una muy mala utilización del suelo en la ciudad.

- La extensión territorial de Lima es de 2,819 km², lo que representa el 0,2 por ciento del territorio nacional. Sin embargo, en ese territorio vive el 29 por ciento de la población total.

- Lima es una de las capitales sudamericanas de mayor extensión territorial. Es un poco más grande que Hong Kong y Tokio; es 20 veces más grande que Barcelona y París; y tres veces más grande que Nueva York. Lima es casi cuatro veces más grande que Singapur.

- Lima es una ciudad con servicios públicos deficientes (inexistentes o de baja calidad). Para una población cercana a los 10 millones de habitantes, hay servicios básicos disponibles (agua, desagüe, electricidad, gas, vivienda, transporte público, infraestructura de educación o de salud) para sólo un 60 por ciento de dicha población.

- Sólo a manera de ejemplo de lo anterior señalamos el atraso en los servicios de transporte público. Los especialistas señalan que una ciudad cuando tiene ya 1 millón de habitantes debe tener los estudios terminados de su sistema de transporte público masivo, cuando tiene 3 millones de habitantes ese sistema debe estar ya en funcionamiento. Con estos parámetros, Lima está atrasada alrededor de 40 años en sus servicios de transporte público.

- La falta de espacios públicos y de áreas verdes complica el panorama y hace aún más compleja la solución.

- Lima es, junto con El Cairo, una ciudad capital situada en medio del desierto. Lima tiene tres cuencas de los ríos Chillón, Rímac y Lurín. Estos ríos son caudalosos sólo tres o cuatro meses al año. En cambio, el Río Nilo es caudaloso durante los 365 días del año. Por ello, es de significativa importancia el cuidado del agua en la ciudad de Lima.

- Lima Metropolitana se encuentra en un territorio en el que se encuentran muy entrelazadas tres regiones: Callao, Lima Metropolitana y la denominada Región Lima Provincias. Muchas de las decisiones que se toman en Lima Metropolitana (acondicionamiento territorial, transporte, etc.) tienen implicancias en el Callao, Huarochirí, Huaral, Cañete, y viceversa. Hay, en consecuencia, numerosas situaciones de cruce de visiones y decisiones, lo que dificulta la gobernabilidad.

- La gestión se complica, además, porque existen 42 municipios distritales los que, muchas veces, tienen visiones distintas de lo que hay que hacer. Si a ello agregamos el punto de vista del Municipio Metropolitano, entonces tenemos 43 maneras distintas de proceder.

- Para complicar aún más el problema, Lima Metropolitana no recibe ingresos por concepto de canon, como sí ocurre en el Callao o en la Región Lima Provincias. Esto no tiene sentido y el Gobierno Nacional, cuyas principales instituciones son vecinas en Lima, tiene que contribuir presupuestalmente para atender las principales necesidades de la población de Lima.

- El desorden crea el caldo de cultivo para la informalidad y el tráfico de tierras.

Debemos tener un plan a mediano y largo plazo que brinde el norte y la visión de ciudad con la que debe trabajar Lima Metropolitana. En los últimos 100 años, en Lima Metropolitana se han elaborado cuatro planes de desarrollo:

- El Plan Piloto de Lima (1949) (PLAN DIRECTOR), que se aprobó durante la gestión del alcalde Luis Gallo Porras.

- El Plan de Desarrollo de Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao 1967-1980 (PLANDEMET), aprobado durante la gestión del alcalde Luis Bedoya Reyes.

- El Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao 1990-2010, (PLANMET) aprobado durante la gestión del alcalde Ricardo Belmont Cassinelli.

- El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de Lima (PLAM 2035), cuya elaboración se culminó durante la gestión de la alcaldesa Susana Villarán de la Puente, pero que no fue aprobado en la gestión siguiente del alcalde Luis Castañeda Lossio.

Se trata entonces de cuatro planes de desarrollo de la ciudad, tres de los cuales se implementaron parcialmente y el cuarto (el PLAM 2035) ni se aprobó ni se ejecutó.

Lima no puede continuar así. Se trata de una megaciudad que se maneja muchas veces como un pueblo grande. Necesitamos una visión, un norte, un plan consensuado a largo plazo. En nuestro entendimiento, las próximas elecciones regionales y municipales del 7 de octubre 2018 constituyen una excelente oportunidad para establecer “un antes y un después” con relación a esta problemática.

El Municipio de Lima Metropolitana tiene que liderar el proceso de cambio, reconversión y modernización de la ciudad.

¿Qué hacer?

Lo primero es no improvisar más, tener una visión de conjunto, propuestas serias y con sustento técnico. En este esfuerzo es necesaria la participación conjunta del Gobierno Nacional, del Municipio Metropolitano de Lima en su doble condición de Municipio Provincial y de Gobierno Regional, de los 42 Municipios distritales, de la inversión privada en el sector inmobiliario y en la construcción de infraestructura y de la ciudadanía organizada.

Específicamente, planteamos las siguientes propuestas de políticas públicas en los campos del derecho a la propiedad, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano:

3.1 A fin de no perder más tiempo y aprovechar los esfuerzos técnicos hasta ahora realizados, proponemos la aprobación y ejecución del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de Lima, conocido como PLAM 2035, en las primeras sesiones del Concejo Metropolitano de Lima, en enero de 2019, previa sensibilización y búsqueda de consenso entre octubre y diciembre de 2018, ya en condición de autoridad electa.

3.2 De inmediato, y con el PLAM 2035 ya en funcionamiento, desarrollaremos el Proyecto Especial para la elaboración del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano de Lima para el año 2050, de manera de hacer los complementos y ampliaciones al PLAM 2035 que se consideren necesarios y tener así una prospectiva mínima de 30 años para la ciudad de Lima, específicamente para el período 2019-2050. Para este propósito convocaremos a la cooperación técnica internacional.

3.3 Estableceremos adecuadas políticas de zonificación del suelo en la ciudad, en los ámbitos residencial, comercial e industrial, de manera de priorizar criterios como: la mejora de la densificación.

Para ello, promoveremos- donde se pueda- el crecimiento vertical con edificios multifamiliares que cuenten con mejores servicios públicos y espacios públicos libres (lo que implica acumular lotes y generar mega-manzanas); la búsqueda de una ciudad compacta y el aprovechamiento estratégico de los dos terrenos grandes urbanizables que le quedan a Lima en Ancón y las Pampas de San Bartolo; y la reconversión -en lo posible- de la ciudad buscando su modernización, seguridad y funcionalidad.

3.4 La reconversión buscará que zonas antiguas de patrimonio histórico sean puestas en valor, estimulará la reubicación consensuada de familias en otras zonas más seguras, convertir donde sea posible zonas antiguas en comerciales o industriales. Para ello proponemos la transferencia de derechos edificatorios a través de los Bonos de Densificación, que se pueden comercializar a promotores privados en otras zonas y que puede convertirse en un mecanismo de financiamiento para restaurar las zonas antiguas.

El crecimiento futuro de las viviendas tiene entonces que ser orientado masivamente a ciudades satélite al norte y al sur de Lima. La actual zona metropolitana debe seguir un planificado proceso de intervención que respete los parámetros urbanos, propicie el desarrollo sostenible y permita un crecimiento vertical acorde con adecuados criterios arquitectónicos, ambientales y de seguridad.

3.5 Proponemos la aprobación de una Ordenanza que establezca el régimen del subsuelo en la ciudad de Lima. La zonificación del subsuelo es importante para el aprovechamiento y desarrollo de infraestructuras y equipamientos de interés metropolitano, tomando como base el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

3.6 Proponemos la zonificación de la Franja Costera, para el desarrollo integral y racional de nuestro litoral en la ciudad de Lima.

3.7 Proponemos la conformación de un Consejo de Coordinación de Alto Nivel para el Desarrollo Urbano Integral de la región de Lima Metropolitana, presidida por el alcalde de Lima e integrada por los alcaldes del Callao, Huarochirí, Huaral y Cañete y los alcaldes de los 42 distritos de la ciudad capital, a fin de superar las contradicciones, cruces de funciones y actuación descoordinada que hoy se aprecia.

3.8 Promoveremos una ciudad policéntrica, de manera de romper esa práctica común de concentrar casi todos los trámites y procesos en el centro de Lima. El objetivo será que los ciudadanos de Lima no tengan que estar desplazándose hacia el centro de Lima para trabajar, estudiar, controlarse la salud o buscar la recreación.

Promoveremos varios centros de convergencia en la ciudad y una red de centralidades que les de conectividad. En cada uno de ellos habrá que hacer un trabajo de consolidación y, de ser necesario, construcción de áreas de servicios públicos complementarios. Así proponemos, de manera preliminar los siguientes centros de convergencia: el Centro Histórico; la Costa Verde; Ancón; Puente Piedra; Cantogrande; la zona comercial en Independencia; la Zona de Mateo Salado en Pueblo Libre; la zona del Jockey Plaza en Surco; la zona comprendida entre el Puente Atocongo y el fin de la Vía Expresa Sur en la carretera Panamericana; Gamarra en La Victoria; Huaycán; y, Lurín.

3.9 Lima debe organizarse con un criterio unitario de Metròpoli y no con 42 distritos que -como hemos dicho- funcionan muchas veces como compartimentos estancos. Consideramos que esa unidad de criterio la debe dar el Municipio Metropolitano, pero, al mismo tiempo, debemos alentar el funcionamiento de las mancomunidades de municipios distritales en el norte, centro, sur y este de la ciudad.

3.10 Incentivaremos el otorgamiento de títulos de propiedad en los terrenos y viviendas de decenas de miles de ciudadanos en los diferentes distritos de Lima Metropolitana, en coordinación con COFOPRI, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

La mayoría de las familias que tienen este problema viven en terrenos que en algún momento estuvieron destinados al uso agrícola pero que -claramente- no han estado dedicados a ese uso en los últimos 20 años.

3.11 El cambio de uso de los terrenos en los que ya viven familias por décadas es la llave para empezar a sacarlas definitivamente de la pobreza. El círculo virtuoso se da de la siguiente manera: el cambio de uso permite el título de propiedad; a su vez, el título viabiliza el expediente del muro de contención y este el expediente de agua, desagüe y electrificación; luego vienen las pistas y veredas, así como la construcción de parques, espacios deportivos y servicios públicos de salud y educación.

3.12 Estamos de acuerdo y le daremos un gran impulso al Programa “Barrio Mío” del Municipio Metropolitano de Lima ampliando sus alcances en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y siempre coordinando con la población organizada. Este programa permite lograr tres objetivos: dotar de accesibilidad a la zona; trabajar en la prevención de riesgos y dotar de espacios públicos con servicios para la población.

3.13 Pondremos en valor lo que denominamos las tres joyas de Lima Metropolitana: el Centro Histórico, la Costa Verde y los Pantanos de Villa.

Lima es una ciudad capital con un rico patrimonio histórico y cultural. El Centro Histórico debe ser restaurado y preservado para que se constituya en un destino turístico y orgullo de peruanos y visitantes extranjeros. Con la colaboración de la cooperación técnica y financiera internacional y con incentivos que daremos a la actividad privada, pondremos en valor los numerosos monumentos históricos y reliquias artísticas y arquitectónicas que tenemos.

Lima es una de las pocas ciudades, capital de un país, en América del Sur que cuentan con acceso al mar. Debemos hacer de la Costa Verde un espacio público seguro, adecuadamente ambientado, poniendo el énfasis en las personas y no en los vehículos. Para ello, el Municipio Metropolitano de Lima liderará el proceso de puesta en valor de la Costa Verde unificando los criterios de acción que hoy tienen los nueve distritos que comprende.

Tres son los objetivos fundamentales que buscamos: estabilizar definitivamente los taludes con ayuda técnica de los Colegios Profesionales de Ingenieros y Arquitectos y de

las Universidades que tienen estas especialidades; lograr la intangibilidad de la playa; y, construir espigones -donde técnicamente sea posible para ganar tierra al mar y crear más zonas de playa. La Costa Verde se extenderá al norte y al sur de la ciudad, poniendo en valor las playas en Ancón, Santa Rosa, Chorrillos, y Villa El Salvador hasta Pucusana.

Los Pantanos de Villa serán recuperados y considerados como un destino ecológico prioritario de la ciudad.

3.14 El catastro urbano ha sido utilizado principalmente con fines recaudatorios; nosotros lo utilizaremos con fines de estímulo a la formalización.

3.15 Crearemos en el Municipio Metropolitano de Lima el Sistema de Verificación de la Habitabilidad, siguiendo los criterios de la Organización Mundial de la Salud (OMS) sobre áreas utilizadas, servicios básicos, ventilación, entre otros indicadores. Esta verificación se puede usar complementariamente a la conocida “conformidad de obra”. Entonces regularizaremos principalmente lo que es habitable.

3.16 Retomaremos el proyecto “Lima Renace”, con un criterio de renovación urbana con inclusión social. En el mismo sentido pondremos en valor el proyecto “Rímac Renace”, dándole base de apoyo político con una ordenanza del MML, que tiene rango de ley.