

“La principal discusión del poder en una ciudad es su ordenamiento territorial”: alcalde Petro

Bogotá, agosto 30 de 2013. “La principal discusión del poder en una ciudad es su ordenamiento territorial”, afirmó el alcalde Mayor, Gustavo Petro, durante su intervención en el Seminario Internacional que reunió en la capital del país a expertos internacionales para intercambiar experiencias sobre el tema.

El burgomaestre se refirió a la importancia que para la ciudad representa contar con una modificación de su Plan de Ordenamiento Territorial, la cual garantiza la mitigación y adaptación al cambio climático, al igual que la financiación para generar más espacio público a través del aporte que en justicia deben hacer los constructores.

Durante el evento la alcaldesa de Lima, Susana Villarán, se refirió a la importancia que para el desarrollo urbano de una ciudad significa un sistema fortalecido y no contaminante de transporte público de pasajeros, y de ahí el proyecto de reforma que al final del 2014 será una realidad en la capital peruana.

De igual forma la alcaldesa limeña manifestó su respaldo al alcalde Petro en su política de inclusión de los ciudadanos, mitigación de los efectos del cambio climático y la defensa de lo público.

Por su parte la vice alcaldesa de Quito, María del Sol Corral, destacó el Sistema de Áreas Verdes implementado en su ciudad, y cómo a través del programa de Diez Acciones, se han logrado apropiar prácticas que han permitido avances en procesos como parques naturales.

Política del suelo en el marco del cambio climático

Para Bernhard Müller, experto alemán, es destacable que la modificación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá aborde respuestas de adaptación y mitigación frente a los efectos del cambio climático. De ahí que la política del suelo en el marco climático, requiera de estrategias muy flexibles y que se empiecen a aplicar desde ya.

“La mitigación de incluir estrategias relacionadas con una ciudad compacta, movilidad, transporte público y diseño de edificios. En cuanto a la adaptación, las acciones deben relacionarse con densidad, disponibilidad y calidad de áreas verdes, manejo de zonas de riesgo, protección de áreas naturales, permeabilidad del suelo, infraestructura, al igual que manejo y control de aguas”, precisó Müller.

Organización del territorio en función del transporte

Por su parte Allison Brooks, de Estados Unidos, socializó experiencias positivas que en su país ha generado el modelo de Desarrollo Orientado al Transporte Público, en ciudades como Kansas o Memphis, donde este enfoque ha permitido organizar la densidad, los usos y las personas en torno a las infraestructuras de transporte.

“Los beneficios se han apreciado a nivel ambiental, la gente puede vivir más cerca de donde labora, se reducen los tiempos de desplazamiento a su trabajo, la salud pública mejora al incentivar el uso de la bicicleta, y todo esto hace que una ciudad sea más sostenible”, puntualizó Brooks.

Revitalización y densificación

Laura Yanca, asesora de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Alcaldía de Ciudad de México, evidenció cómo a nivel de Latinoamérica y debido a la poca capacidad de planeación y gestión en el territorio durante años anteriores, las ciudades se han expandido hacia la periferia, donde se ubican las poblaciones con menores recursos porque el suelo es más barato, y generalmente en condiciones de riesgo. “Esto ha generado gastos muy altos tanto al sector público como privado en términos de infraestructura, transporte y servicios públicos, entre otros”, explicó Yanca.

Anotó que es ahí donde se debe hacer un trabajo importante para acercar la vivienda de las personas más necesitadas a las fuentes de trabajo, donde la ciudad ya se urbanizó, al igual que acercar nuevos núcleos de empleo a donde ya existen los hogares.

La asesora mexicana también hizo énfasis en la importancia que ciudades como Bogotá puedan propiciar la revitalización de los centros históricos, lo que permite ofrecer una buena imagen, mejores servicios, y viabilizar una ciudad más incluyente.

Financiación del desarrollo urbano

Paulo Sandroni, experto de Brasil, expuso como referente a la ciudad de Sao Paulo, donde se ha financiado el desarrollo urbano a través de las cargas urbanísticas asignadas a los emprendedores inmobiliarios, por el derecho a construir por encima de un nivel básico establecido.

“Nuestro Plan de Ordenamiento Territorial permite que quiera construir tiene un tope sobre el cual no se exige carga alguna, pero si quiere edificar más allá del básico, tiene que pagar contrapartidas. Eso ha permitido acumular una gran cantidad de dinero para hacer obras públicas y viviendas sociales. Es una forma de financiar el desarrollo urbano con equidad social”, precisó Sandroni.

Así mismo el economista brasilero aseguró que las cargas urbanísticas no encarecen el precio de la vivienda porque dichas contraprestaciones mejoran la infraestructura del área donde el proyecto va a estar , y eso es bueno para el emprendedor inmobiliario. “Nosotros estamos aplicando hace 10 años cargas sobre las incorporaciones y eso ha generado una gran expansión inmobiliaria , sin ningún problema de aumento de precios”, anotó.

Explicó además que el mercado tiene una capacidad de absorción de los productos inmobiliarios, y los constructores ya cuentan con el precio máximo que pueden sacar de ese mercado. Ellos no pueden aumentar el precio, porque si lo hacen cae la demanda.

“El precio de la vivienda puede subir o bajar más por el momento del ciclo inmobiliario que se atraviesa, y por efecto del aumento de las líneas de financiación, ya que al existir más gente queriendo comprar, entonces el precio sube”, dijo Sandroni.

Inclusión social y políticas de vivienda

Nico Calavita experto norteamericano, reconocido por su trabajo sobre vivienda incluyente, expuso durante el evento las experiencias que en su país se han implementado para que los constructores privados que quieren aumentar edificabilidad, dejen un porcentaje en suelo o dinero, para la construcción de vivienda de interés social.

“Así lo están haciendo en la mayor parte de Estados Unidos, países europeos, India, Sudáfrica y Australia entre otros”, anotó Calavita