

mación Geográfico que deja el Plan es una forma de acceder a la información cartográfica, reglamentaria y técnica entre el plan regional, los planes reguladores y la materia ambiental.

¿Seguiremos con estas insistencias? Corresponde a

la sociedad en general y a las autoridades en particular estructurar las políticas, las herramientas y los mecanismos que hagan posible impulsar este modelo. La propuesta sigue sobre la mesa.

Inicio - Siguiente

Mitos y paradojas respecto del anillo de contención urbana de la Gran Área Metropolitana

TOMÁS MARTÍNEZ

Las múltiples presiones económicas, y de ocupación, sobre la definición de esquemas de ordenamiento para el uso de la tierra constituyen uno de los principales retos para la planificación del crecimiento urbano. Aunque es una dinámica común en cualquier parte del mundo, es mucho más evidente en las ciudades latinoamericanas y, por supuesto, en Costa Rica y en la Gran Área Metropolitana (Gam). El crecimiento acelerado hace necesario un proceso de planificación conjunta del territorio regional que comparten varios municipios dentro de un esquema de planificación regional, tal como lo plantea el Prugam.

En las últimas semanas se ha desatado la polémica por el decreto 35748-MP-Minaet-Mivah firmado por el presidente Óscar Arias y los ministros de Ambiente, de la Presidencia y de Vivienda. Dicho decreto aumenta hasta en 200 metros a la redonda el límite del anillo de contención urbana, en las fincas por cuyos terrenos se trazó ese borde.

Ante las numerosas críticas y oposición, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (Invu) y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah) argumentan que dicho decreto se aplica solo a los 12 municipios que no tienen plan regulador, y que esta área es de “tan solo 1.200 hectáreas”. Sin embargo, estas 1.200 hectáreas equivalen a casi dos veces el área del cantón de San Pablo o a casi el cantón de Curridabat, con el agravante de que esas 1.200 hectáreas están en las zonas que todos los estudios técnicos, geológicos, ambientales e hidrogeológi-

cos, no solo efectuados por el Proyecto de Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana (Prugam), sino por los principales centros de investigación de las universidades públicas de Costa Rica, definen como las zonas de mayor fragilidad ambiental y de mayor importancia para la recarga acuífera de la Gam.

En los cantones de Heredia donde se abre el anillo (Santa Bárbara, Barva, San Rafael, San Pablo y Santo Domingo) hay áreas de recarga acuífera, principalmente, y de vulnerabilidad a la contaminación. Por su parte, en los cantones de Cartago, El Guarco, Oreamuno, Aserri y Alajuelita hay zonas de alta pendiente, vulnerables a deslizamientos, y zonas boscosas y con presencia de fallas geológicas activas.

Ante esta situación podemos analizar los mitos y paradojas referentes al anillo de contención urbana. Empezando por las segundas, podemos indicar que la primera gran paradoja es el hecho de que a través del Prugam, en funcionamiento durante cinco años mediante convenio de financiación con la Unión Europea, se desarrolló un nuevo plan regional que actualiza a partir de estudios técnicos y sistemas de información geográfica de última tecnología la zonificación regional, protegiendo las zonas de valor ambiental en función de su fragilidad. Dicho plan, entregado a las autoridades nacionales en diciembre de 2008, protege las zonas más frágiles y actualiza la delimitación planteada en el plan de 1982. Aunque tal plan lleva un año y tres meses en manos del Invu, no se ha efectuado ningún pronunciamiento al respecto y no se ha emitido el decreto para su aprobación. Sin embargo, en forma contrastante, el decreto de am-

El autor, arquitecto urbanista, es ex-funcionario del Proyecto de Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana (Prugam) y profesor en el Instituto Tecnológico de Costa Rica

pliación de 200 metros del anillo fue emitido con gran rapidez en pocos días.

La segunda paradoja es el hecho de que el Invu y el Mivah se aferren a una delimitación de hace 30 años, a pesar de que se cuenta con un planteamiento definido por Prugam en el que se establecen tres macro-zonas (la urbana, la agropecuaria y la de protección) que a su vez se desglosan en 15 sub-zonas o subclases, las que, a través del Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (Setena), define las características del desarrollo posible.

El nivel de precisión de la nueva tecnología es muy alto, con un margen de error de pocos metros y permite ser analizada con detalle a través de cartografía digital mediante sistemas de información geográfica. Lo que se identifica en el territorio tiene total claridad y no da lugar a confusiones. Por el contrario, el anillo de 1982 es una línea imprecisa trazada en forma análoga con tecnología de hace 30 años y sin estudios ambientales a profundidad. Podríamos decir que es como comparar la precisión de un reloj de arena con la de un reloj digital.

La tercera paradoja es que el citado decreto se fundamenta en la documentación ambiental del Prugam, aprobada por Setena, reconociendo su legitimidad y valor pero interpretándola erróneamente para justificar un decreto sin sustento técnico.

Los mitos sirven de argumento para defender el decreto: El primero es que se han agotado los suelos aptos para el desarrollo urbano, cuando en realidad queda claro que hay más de 9.000 hectáreas disponibles para ese desarrollo, sin contar las áreas susceptibles a regeneración urbana en las principales ciudades.

Mientras el país enfrenta inversiones millonarias en electrificación subterránea, sistema de tren y alcantarillado sanitario, en San José y en las cabeceras de provincia con el objeto de densificar y aprovechar la ampliación de la disponibilidad de infraestructura y servicios de apoyo, mientras eso sucede se emite un decreto que induce al desarrollo en las áreas menos aptas y más frágiles promoviendo los largos tiempos de viaje y la ineficiencia urbana. En este caso el mito se convierte en paradoja.

Otro mito es el que argumenta que es necesario ampliar el suelo urbano de los límites del anillo para poder disminuir el valor del suelo y favorecer la accesibilidad a los sectores de menores recursos. Las características económicas particulares de la tierra son totalmente diferentes a las de cualquier otra mercancía y, por lo tanto, no puede aplicarse el supuesto de que al aumentar la oferta de un bien disminuye su precio.

Las políticas de liberalización del mercado del suelo no han logrado controlar los precios de él, siendo

éste un aspecto ampliamente estudiado y, más bien, en casos como el de Santiago de Chile, donde el gobierno militar eliminó las normas sobre límite urbano, se demuestra que los precios subieron persistentemente afectando seriamente la posibilidad de acceso de la población de menores recursos, convirtiéndose en un factor que fomenta los altos costos de infraestructura y el caos urbano, así como la pérdida de rentabilidad de sistemas de transporte público masivo (Sabatini 2000).

Los resultados de los casos latinoamericanos en los que se han eliminado los límites urbanos, o se han flexibilizado (de 200 en 200 metros), indican como lección aprendida que la desregulación es en efecto la oficialización de las reglas con las que opera el mercado informal del suelo y que produce suelo caro, mal ubicado y sin servicios. El valor del suelo está determinado por su potencial de uso, de tal forma que cuando un suelo de vocación productiva se habilita con usos urbanos los precios de venta inmediatamente suben a precios urbanos generándose un aumento generalizado y una restricción de las posibilidades de acceso a suelo.

Es un hecho reconocido dentro de los principios de economía urbana que la única forma de estabilizar los precios del suelo es manteniendo actualizadas las áreas de potencial de crecimiento según la relación entre crecimiento demográfico y área desarrollable y de regeneración urbana, y no sobre la base de habilitar una porción mayor a esa necesidad.

Como conclusión podríamos señalar que los recursos estratégicos con que cuenta un país requieren de regulación, y la tendencia a la desregulación del suelo que en ocasiones se exige no implica la desregulación de los recursos que no se comportan satisfactoriamente en un mercado sin límites. Las zonas de recarga acuífera y los bosques de la Gam son valores altamente estratégicos y como tales necesitan y merecen ser protegidos bajo un esquema de planificación actual moderno que defina con claridad sus potencialidades y limitaciones.

Referencias bibliográficas

Sabatini, Francisco. 2000. *Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial*. Ponencia para el Primer Foro Nacional de Vivienda en México. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad.