



Repoblamiento urbano: su problemática y la necesidad de replantearlo

Director de la
Dirección de
Gestión Integrada
del Territorio
pertenciente al
Ministerio de Vivienda
y Asentamientos
Humanos.

..... || **José G. Román**



Nuestros centros metropolitanos viven una extraña paradoja: mientras una proporción cada vez mayor de la población nacional reside en ámbitos urbanos, aquellos centros sufren el despoblamiento en sus distritos centrales. A la vez, una gran proporción de los hogares en los cantones respectivos enfrentan carencia de viviendas a precios accesibles. Y es que el valor creciente de las propiedades se torna un estímulo para reconvertir las residencias en establecimientos comerciales o industriales, lo que significa un freno importante para que los sectores bajos y medios de la población puedan satisfacer su necesidad de vivienda. El saldo evidente es una decreciente concentración de población.

Lo anterior supone tres problemas: uno claro y evidente, que es el despoblamiento de amplios sectores de la ciudad, que conlleva inseguridad, porque el espacio seguro no es el que se vigila sino el que es apropiado y utilizado por los ciudadanos. Y de esto deriva el segundo problema: la merma en la densidad poblacional supone subutilización de la infraestructura pública disponible. Concomitantemente, aparece el tercer problema: en unión con el despoblamiento



Volver al índice

de los centros urbanos suele producirse un desarrollo periférico de soluciones residenciales diversas, normalmente de interés social, en terrenos baratos, lo que supone la reubicación de grandes contingentes de familias en áreas con una baja o nula disponibilidad de infraestructura y alejadas de los centros de trabajo. A mediano plazo, esto se traduce en presiones que obligan al Estado a enormes inversiones para suplir tales carencias.

Esto introduce la necesidad de un replanteamiento estratégico. Ya no es posible continuar con la lógica del terreno barato, que a mediano plazo no lo resulta tanto. Hay que considerar el total de inversiones que finalmente se debe realizar, aunado eso a los costos sociales de crear espacios socialmente segregados. Es falaz considerar solo el valor de las soluciones habitacionales. Hay al menos

cinco consideraciones que debemos tomar en cuenta:

En primer lugar, debe replantearse la forma como se define el valor final de un proyecto habitacional. Es necesario que se determine cuál es la infraestructura, los servicios y los recursos que deben estar presentes en los nuevos asentamientos. A la vez, en segundo lugar, eso supone la necesidad de un replanteamiento de las soluciones residenciales en función de una visión de desarrollo y, en particular, de un compromiso con el desarrollo territorial y la planificación urbana. No basta preguntarse cómo satisfacer una necesidad residencial; es necesario interrogarse sobre el significado socio-territorial que el nuevo asentamiento va a tener o se espera que tenga.

En tercer lugar, hay que reconocer que las soluciones habitacionales son una condición necesaria, pero insuficiente,

para el pleno desarrollo de una familia y de cada uno de sus componentes. El contexto barrial y su articulación con el resto del conjunto social, en particular con la ciudad, es tanto o más importante que la vivienda. El barrio provee el marco en que se construyen las relaciones sociales fundamentales para la convivencia, y es el punto de partida para la satisfacción de necesidades tan básicas como la



Juan José Pucci, Paisaje urbano, San José centro.

educación, la salud, el empleo y la recreación. A la vez, enmarca la forma como ese conjunto social se relaciona con la naturaleza. Una mala relación social, y con el contexto natural, supone espacios donde no puede haber calidad de vida.

En cuarto lugar, con una visión mucho más integral del territorio, el tema del repoblamiento urbano surge naturalmente. En ese aspecto, el punto de partida es dónde se debe construir y no dónde es más barata la tierra. Esto supone una consideración integral de la inversión que debe realizar el Estado en el corto y el mediano plazos. Diversos sectores de la ciudad pueden ser definidos para uso residencial en consideración de la infraestructura existente, a pesar de que esto obligue a una inversión inicial más alta. Aspectos como una mayor densificación contribuirían a que ese costo inicial pueda reducirse. Por otro lado, la intervención que se realice puede tener como implicación el suplir o mejorar aspectos que representen carencias del sector; por ejemplo, los nuevos desarrollos residenciales deberían suponer una ampliación del espacio público.

En quinto lugar, eso solo es posible a partir de la definición de una política pública. Es evidente que, si bien esto requiere la amplia participación de diversos sectores, donde las alianzas público-privadas son estratégicas, es imprescindible que el Estado asuma un rol de liderazgo y direccionamiento político. De ello hoy hay avances significativos. Recientemente, el sector de vivienda y ordenamiento territorial aprobó una propuesta de política nacional

de ordenamiento territorial, actualmente pendiente de su publicación. Un elemento central de esta propuesta es la necesidad de generar y establecer nuevas formas de gestión del suelo que permitan, entre otras cosas, el repoblamiento urbano.

Paralelo a ello, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos creó una unidad a cargo del tema territorial: la Dirección de Gestión Integrada del Territorio, con una preocupación particular por la territorialización de la política pública que propicie intervenciones en materia residencial con una perspectiva más integral. Por otro lado, a nivel municipal es creciente el interés y la presencia de diversas propuestas con este objetivo.

En consecuencia, y en definitiva, el tema de repoblamiento urbano y, en general, el tema de la ciudad vinieron para quedarse. En el marco de una sociedad crecientemente más urbana es ineludible el abordaje de ellos y la necesidad de generar propuestas y alternativas.



Juan José Pucci, Paisaje urbano, San José centro.