

Lima requiere un moderno Plan de Zonificación /fuente: 11.10 1999 Actualidad El Peruano

DECANO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS SEÑALA

Lima requiere un moderno plan de zonificación

El acelerado aumento de población en Lima, además del crecimiento industrial en la urbe, ha generado problemas urbanísticos a los cuales se ha dado poca atención.

Lima requiere con urgencia de un moderno plan de zonificación con normas legislativas que aseguren el desarrollo de una ciudad ordenada en equilibrio con el medio ambiente, sostiene el decano del Colegio de Arquitectos, **Miguel Romero Sotelo**.

“Es prioritario establecer una estructura urbana y legislar de acuerdo con las características de la población que habita la ciudad”, añade.

Con un criterio de homogeneidad, los distritos de Lima Metropolitana serían divididos en cinco áreas, con un tratamiento urbanístico diferente. Esas áreas serían:

Área 1: San Isidro, Miraflores, San Borja, La Molina.

Área 2: Magdalena, Jesús María, Lince.

Área 3: Centro Histórico de Lima.

Área 4: La Victoria, Breña.

Área 5: San Juan de Miraflores, Comas, Independencia, Villa María del Triunfo.

¿Por qué un tratamiento urbanístico específico?

-Por ejemplo, si un poblador de Villa El Salvador dispone de un lote de 140 metros cuadrados, utiliza

toda el área y no deja retiros. En cambio, en San Isidro los vecinos están obligados a implementar zonas arboladas.

Mantener las “mismas reglas de juego” para todos genera iniquidad social y paraliza la inversión, estima **Romero Sotelo**.

Regularización de edificaciones. La nueva Ley de Regularización de Edificaciones - añade - es un avance importante que favorece, principalmente, a los sectores populares y podría fomentar “vicios” en las zonas formales, porque algunas personas solucionarían irregularidades en la construcción de inmuebles con el pago de multas.

Por esto, manifiesta, el reglamento de la norma debe considerar el enfoque social y económico; además de las particularidades de los distritos en una misma ciudad.

Estos aspectos son los que el Colegio de Arquitectos hará conocer al Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

El problema de la informalidad. Las consecuencias del fenómeno migratorio de los habitantes de las provincias a la capital se observan con claridad en la

reducción de terrenos agrícolas de la periferia de Lima, áreas que ahora ocupan los llamados asentamientos humanos.

Sobre este tema se analizaron otros dos: el de la informalidad de las zonificaciones urbanas y la conservación del medio ambiente. A ello se suma la lentitud del Municipio de Lima para aprobar un plan de habilitación urbana.

Romero Sotelo, quien diseñó en 1971 el plano urbanístico de Villa El Salvador y que le valió el primer Premio de Urbanismo en el Perú, afirma que sustituir los terrenos agrícolas por zonas urbanas no es tan malo.

El asunto está en que los planes de zonificación no los realizan profesionales de ingeniería o arquitectura, sino personas que no tienen suficiente preparación y lotizan sin considerar las normas de construcción (11 por ciento para áreas públicas, dos por ciento a educación y cinco a otros fines).

La responsabilidad de la Municipalidad de Lima en este tema es que demora entre tres y cinco años para aprobar un plan de habilitación, asegura con preocupación