



Planificación Urbana: balance crítico para Panamá

*Por: Wilfredo Grajales
Analista del CNC*

Planificación Urbana: balance crítico para Panamá

El megacrecimiento registrado por la economía local, aunado a ciertos cambios demográficos, ha tenido como consecuencia una fuerte presión sobre el desarrollo urbano y suburbano de Panamá. Lo cierto es que, si bien un mayor crecimiento resulta positivo, también puede acarrear consecuencias para la calidad de vida de los habitantes y repercusiones de carácter social, económico y ambiental. Este artículo brinda algunos ejemplos de estas tendencias urbanísticas, así como sus implicaciones y posibles políticas.

En los últimos años, en efecto, se ha producido un crecimiento que no siempre ha atendido criterios fundamentales de planificación y desarrollo urbano. Ello naturalmente conduce a que en ocasiones se vean afectadas áreas destinadas originalmente como reserva ambiental incluyendo parques y otros espacios públicos. Esto es a su vez consecuencia de una fuerte revalorización de los bienes inmuebles y tierras, lo cual evidentemente genera una presión de uso comercial sobre dichas áreas.

Lo anterior exigiría en primer lugar una identificación de las zonas que se van a preservar, preferiblemente a través de una amplia consulta popular para legitimar dicho proceso, así como, "a posteriori", definir un estricto cumplimiento de esa zonificación. Lo contrario supondría riesgo para el balance que debe haber entre áreas de construcción y áreas verdes.

Esto de hecho ya ocurre con algunos parques de la ciudad que ocupan áreas que ahora se verían destinadas a uso comercial o residencial, como estacionamientos por ejemplo. Esto demandaría por supuesto políticas para reforzar la institucionalidad particularmente de los Municipios y de las entidades como el Ministerio de Vivienda y la Autoridad Nacional del Medio Ambiente (ANAM).

Este cumplimiento de las disposiciones de preservación de áreas verdes, aunado a la prohibición estricta de que los vehículos aparquen en zonas de tránsito, conduciría a que las construcciones prevean un mayor espacio para estacionamientos y aumentaría el incentivo para que se destinen otros espacios no verdes a la construcción de "parkings", medida que de paso conduciría a mejorar la fluidez del tráfico vehicular. Ello implicaría limitar la injerencia del Estado, por ejemplo, en la fijación de tarifas de estacionamientos; hacer lo contrario regulando el precio desincentivaría estos tipos de proyectos.

En resumidas cuentas, la planificación urbana requiere definir claramente la vocación y uso de los suelos y espacios físicos. Uno de los problemas que enfrenta en estos momentos Panamá, es que se han desatendido criterios de planificación por zonas y se ha concedido autorización para que ciertas áreas residenciales por ejemplo se utilicen como área comercial. Esto acarrea un deterioro en la calidad de vida de los residentes y ocasiona un deterioro en la seguridad jurídica respecto de la inversión inmobiliaria en vista de que se alteran los atributos o características originales de cuando se adquirieron las propiedades.

Si bien en Panamá existe un plan maestro de desarrollo urbano, este fue diseñado a finales de los 80 e instrumentado a principio de los 90, y muy probablemente el mismo requiera una actualización sobre todo en virtud del señalado crecimiento y explosión urbana para tomar en cuenta aspectos como el desarrollo de nuevas infraestructuras, transporte urbano, parques y la preservación del medio ambiente.

Este ejemplo refuerza claramente una realidad: la necesaria simbiosis entre Estado, mercados y el bienestar colectivo. Es decir, en este caso el mercado por sí solo no asigna de forma óptima y eficiente los recursos, ni fomenta el mejor desarrollo urbano; por consiguiente hace falta una clara intervención y estricto cumplimiento de las disposiciones acordadas. Sin embargo, esta planificación refuerza la creación de nuevos mercados como el de estacionamientos, y la seguridad jurídica de los mercados inmobiliarios, estimulando a su vez la eficiencia y la competitividad, imprimiendo mayor sostenibilidad al crecimiento.