

Los planes parciales como instrumento para la habilitación del suelo rural de expansión urbana: Retos y desafíos de una gestión que empieza.

Gina Rivera Torres

Territorio y políticas públicas: Planificación, gestión y ordenamiento territorial

Resumen:

Con la aprobación de los Planes de Uso y Gestión del Suelo, los gobiernos locales enfrentan importantes retos al momento de hacer efectivo el marco normativo que rige para los suelos que tienen bajo sus competencias. Gestión que, si bien evidencia varios conflictos socio-territoriales, también se presenta como una oportunidad para hacer frente a los problemas que traído consigo los procesos de desarrollo urbano, sobre todo producto de la expansión de la mancha urbana sobre suelo rural.

Los Planes de Uso y Gestión del Suelo en concordancia con la LOOTUGS, han establecido como obligatoriedad para habilitar los suelos rurales de expansión urbana, el desarrollo de planes parciales. Planes que tienen como finalidad el generar las condiciones para que estos suelos sean incorporados como nuevo suelo urbano, concretando lo dispuesto en el modelo territorial, a través de los instrumentos de gestión, financiamiento y jurídicos, que permitan el reparto de cargas y beneficios, que trae consigo todo proceso de urbanización.

Para la ciudad de Cuenca, pionera en procesos de planificación urbano-territorial, los planes parciales introducen cambios en la forma tradicional de producción de la ciudad, pasando de una gestión predio a predio, que ha resultado en una subutilización del recurso suelo y con ello, ingentes costes económicos, sociales y ambientales para su habilitación; a una gestión articulada e integrada con las necesidades locales y generales del cantón.

Para hacer efectivos los objetivos de los planes parciales, el PUGS a través de su cuerpo normativo, ha establecido un conjunto de obligaciones y responsabilidades para todos los involucrados en la producción de la ciudad. El reto, sin embargo, es el poder cumplir de manera efectiva con lo dispuesto, sabiendo que los suelos rurales de expansión urbana, no son una hoja en blanco. Por el contrario, presentan procesos de ocupación previa que, sin duda, dificultan el que hacer de los instrumentos de gestión, sobre todo al momento de compartir entre propietarios-sector privado y el sector público, las cargas y beneficios urbanísticos.

Frente a esta realidad, la presente potencia busca evidenciar los principales retos que tienen los planes parciales al momento de su aplicación en los suelos rurales de expansión urbana del cantón Cuenca, en lo que se refiere al cumplimiento de estándares urbanísticos, densidades poblacionales y financiamiento del desarrollo; poniendo con ello en la palestra del debate, la necesidad de un cambio de paradigma en la forma de entender la gestión del suelo.

Palabras clave:

Gestión del suelo, plan parcial, instrumentos de gestión, expansión urbana

Referencias Bibliográficas:

- Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (05 de julio de 2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Registro Oficial Suplemento N° 790. Recuperado de: <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/ecu166410.pdf>
- Copello, M. M. M., Pineda, J. F. P., Vitta, J. F. R., & Dávila, N. V. (2006). Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano: Marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación. Lincoln Inst. of Land Policy.
- Guevara Triana, M. I. (2011). Aplicación de los planes parciales como concreción del modelo de ordenamiento territorial en Bogotá: hacia una propuesta metodológica.
- Mayorga Lamouroux, J. (2012). Limitaciones en la gestión de planes parciales en áreas de renovación urbana en la ciudad de Bogotá, DC.