EL NUEVO DÍA 8 de agosto de 2015

Hora de revitalizar los cascos urbanos

REPOBLAR EL CENTRO DE LOS PUEBLOS DARÍA UN IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN PERO PARA ELLO SE NECESITA UN PLAN QUE MEJORE LA INFRAESTRUCTURA, LA TRANSPORTACIÓN Y LA SEGURIDAD

POR NELSON GABRIEL BERRÍOS
ESPECIAL PARA CONSTRUCCIÓN

Vivir en el centro de la ciudad, caminar al trabajo, a restaurantes y a lugares de entretenimiento, disfrutar de aceras en buen estado, con árboles para la sombra e iluminadas de noche, por calles seguras porque mucha gente las usa a todas horas. ¿Cómo dice? ¿Eso es posible en Puerto Rico?

Desarrollar y repoblar los cascos urbanos puede ser la clave para revitalizar tanto la economía del país como la industria de la construcción. Esta es una idea en la que ha habido consenso en el gobierno y la empresa privada por décadas pero representantes del sector de construcción opinan que ya es hora de que se deje de hablar de planes utópicos para dar los pasos que conviertan la revitalización urbana en realidad, al menos en algunas de las ciudades más importantes que pueden ser modelos exitosos.

¿Qué ha impedido la rehabilitación de los cascos urbanos? ¿Qué habría que hacer para avanzar el concepto? Las soluciones que ofrecieron expertos en la industria de vivienda en una Mesa Redonda con **Construcción de El Nuevo Día** van desde atemperar leyes, atender asuntos vitales como la seguridad, la infraestructura de los cascos urbanos, la transportación pública, el acceso a estacionamientos, demoler edificios que ya son estorbos públicos, repensar el crear condominios enormes, mejorar los entornos para hacerlos más atractivos, atraer comercios y restaurantes que convivan en edificios de uso mixto con viviendas, que haya actividad y entretenimiento de día y de noche, que alianzas público privadas den vida a la ciudad con nuevos proyectos.

INFRAESTRUCTURA OBSOLETA

"A pesar de numerosas leyes para revitalizar, rehabilitar los centros urbanos como lo es el caso de Santurce, el estado no ha podido articular una política pública y un modelo de planificación efectivo y exitoso para hacer estos espacios, centros habitables y atractivos de vivienda, desarrollo comercial, turístico y de recreación", planteó Roberto "Tito" Trápaga, presidente de la Asociación de Constructores de Hogares (ACH) en la Mesa Redonda. Así aludió a numerosas leyes inoperantes, como la 178 para crear el Distrito Teatral de Santurce, del 2000 y la Ley 212, del 2002, para la Revitalización de los Cascos Urbanos.

El arquitecto Ricardo Álvarez Díaz, vicepresidente de la ACH, opina que en Puerto Rico "estamos 30 años atrás en el tema de los cascos urbanos y de densificar la ciudad. Es un tema global, pero mirando a Estados Unidos, por la relación que tenemos, ves qué estaba pasando desde los años 70 y te das cuenta del atraso. Cuando en lugares como St. Louis, Missouri, estaban demoliendo en los 70 a Pruitt-Igoe, un proyecto de condominio gigante de vivienda pública que no funcionó, aquí estábamos construyendo Las Gladiolas. No se aprendió de lo que en St. Louis se hizo 30 años antes y estaba probado que no funcionaba", en parte por lo poco seguros que resultaron en términos de criminalidad.

A Pilarín Ferrer, presidenta del Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de Puerto Rico, le preocupa que se hable de repoblar los cascos urbanos pero no se atiendan asuntos claves para lograr esto: la infraestructura, la transportación y la seguridad.

"La infraestructura de los cascos urbanos está deteriorada, está vieja, alguna está caduca. Sin una buena infraestructura no se puede atender la repoblación de los cascos urbanos. Cuando hablamos de infraestructura no es solo agua, luz, teléfono. Hoy día es más complicado, es también data, internet, es seguridad, es iluminación, es buenas aceras, es un uso mixto de espacio con comercios. Porque si me voy a mudar al centro urbano y para hacer mi compra tengo que montarme en el automóvil para ir a la suburbia al centro comercial pues hay una contradicción en eso. Es el uso mixto y a veces hay que ver qué es lo que viene primero, si la vivienda y luego viene el comercio o viceversa", dijo la presidenta del CAAPPR.

Humberto Reynolds, presidente de la Asociación de Contratistas

Generales, recalcó el asunto de la seguridad como un elemento indispensable para lograr que ciudadanos se muden al centro de un casco urbano. "La seguridad es primordial porque nadie va a invertir en un área donde no se sienta seguro. Igual es el tema de la transportación, de que vas a tener la capacidad de ir a un cine, a un supermercado o a una farmacia, ya sea a "walking distance" o en transportación pública confiable, con certeza en los horarios. Ahora hay que hacer inversiones importantes en los estacionamientos pues la mayoría tiene carro. Si empiezas a densificar necesitas estacionamientos", expresó Reynolds.

Roberto "Tito"Trápaga, presidente de la Asociación de Constructores de Hogares.

Ingeniero Humberto Reynolds, presidente de la Asociación de Contratistas Generales.

VITAL EL APOYO DEL GOBIERNO

El presidente de la Junta de Planificación, Luis García Pelatti, añadió a los planteamientos de atender la infraestructura, la transportación y la seguridad, la necesidad de un apoyo directo del gobierno a las empresas privadas que deseen invertir en los cascos urbanos.

"Es clave que el sector público ayude al sector privado. Porque va a ser importante la consolidación de parcelas para los constructores es muy complejo entrar y hace un proyecto en una parcela muy pequeña. ¿Cómo consolido cuatro parcelas en Santurce? Si alguien no me quiere vender es muy difícil entrar. La expropiación la tiene que hacer el municipio o el estado. Hay que hacer proyecto con transporte colectivo también".

Trápaga coincidió en que le corresponde al gobierno y en parte al sector privado artícular proyectos específicos de inversión gubernamental y privada para revitalizar los cascos urbanos. Entre estos mencionó:

· Alianzas Público Privadas para redesarrollo de Santurce y otros espacios o centros urbanos en ciudades grandes

· "Private Equity Funds" para inyectar el capital para rediseño, redesarrollo de espacios residenciales, construcción de grandes parques y áreas recreativas y áreas verdes atractivas que le den valor a los espacio, combinado con esfuerzos para atraer comercios, industrias y proveer infraestructuras adecuada y estacionamiento

· Mirar ejemplos como el Hemisfair en San Antonio, Texas, como posibles modelos de redesarrollo urbano que debemos emular.

La infraestructura de los cascos urbanos está deteriorada, está vieja, alguna está caduca. Sin buena infraestructura no se puede atender la repoblación de los cascos.

Arquitecta Pilarín Ferrer, presidenta del Colegio de Arquitectos y Arquitectos Paisajistas de PR.

Arquitecto Ricardo Álvarez-Díaz, vicepresidente de la Asociación de Constructores de Hogares.

Luis García Pelatti, presidente de la Junta de Planificación.

ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS PARA REVIVIR LAS CIUDADES

POR NELSON GABRIEL BERRÍOS
ESPECIAL PARA CONSTRUCCIÓN

A los municipios grandes les toca ser el modelo para que, con alianzas público privadas, comiencen a cambiar el rostro de sus centros urbanos, al estilo de lo que logró el "New 42nd Street" con la espectacular área de Times Square en Nueva York.

"La situación de los cascos urbanos no es la misma si te vas a un pueblo del centro de la Isla, a un pueblito pequeño, que si estás hablando de Hato Rey, Santurce, Condado, Río Piedras o que estés hablando de los cascos de municipios grandes, como Carolina, Bayamón o Ponce. No hay una fórmula "One size fits all". Hay que buscar soluciones para cada uno de esos centros urbanos", comentó Trápaga.

El presidente de los constructores de hogares plantea que los pueblos pequeños, al estar despoblados y abandonados, requieren llevar gente al casco urbano. ¿Cómo atraerlos? "Este tipo de movimiento comienza con restaurantes, con vida nocturna", sugiere.

"Tiene que haber un "mix" de comercios y viviendas, planteó por su parte Ferrer. "Hay que llevar vida allí. Y la vida no puede ser solo de día que se muera el pueblo de noche. Una de las maneras más fáciles es llevar agencias de gobierno al casco urbano. Las agencias se han ido porque no hay estacionamientos para el público. Eso hay que resolverlo. Y la seguridad, porque en el casco de Río Piedras por ejemplo eso da miedo".

Estorbos públicos pintados

Sobre esto Ferrer añade que hay que trabajar el entorno de los lugares y puso como ejemplo la tendencia a pintar de graffitis artísticos los edificios abandonados. "Sigue siendo un estorbo público, un hospitaillo decorado. Muy bonito, una gran galería... pero no es la solución. Vas a Chicago, a otras grandes ciudades y ves que hay un esfuerzo inmenso en atender todos los espacios públicos, que sean espacios amables donde te sientas mejor. Hay edificaciones que hay que demoler para proyectos nuevos y no podemos declarar todo patrimonio de la humanidad", expresó. Si se demuelen algunos edificios viejos, dijo, se podrían construir edificios de estacionamiento por niveles, que incluso pueden disimularse con paisajismo y árboles al frente, lo que resolvería otro problema de los cascos.

García Pelatti coincidió en que se comience con los municipios grandes o aquellos que tengan más recursos, para remodelar los cascos urbanos. Mencionó áreas de San Juan, como Santurce, Río Piedras, el Condado, así como los cascos urbanos de Bayamón, Caguas, Ponce y otros que están haciendo avances, como Barceloneta, entre los que deberían tener planes urgentes de desarrollo.

El arquitecto Ricardo Álvarez Díaz planteó que la creación de unas estructuras ciudadanas, con participación privada y del gobierno, pero que no estén sujetas al vaivén político, para administrar estas áreas de desarrollo de los cascos urbanos. Mencionó como ejemplo a la entidad creada en los años '90 para el "New 42nd Street" y que transformó una zona deteriorada de Nueva York en el gran Times Square actual.

Mientras, el presidente de la AGC sugirió que para ayudar a organizaciones que surjan en los municipios para hacerse cargo de los cascos urbanos sería ideal crear un GIS, o General Information System, donde con tecnología avanzada estén los datos necesarios de tierras, edificios disponibles para que los constructores hagan sus planes y aceleren los proyectos.

Otra propuesta fue crear "conectores" en calles y avenidas donde se integren edificios de vivienda, restaurantes, comercios, oficinas profesionales en minizonas de mucha vida económica que atraigan visitantes así como residentes.