

Hay mil hectáreas de lotes baldíos

Por Jayme García

Exponiendo un estudio sobre el potencial de los baldíos intraurbanos en el centro de población de Ensenada y enfocado al tema de la vivienda social, ayer estuvo como invitado del Grupo Madrugadores, Guillermo Arámburo Vizcarra, director del Instituto Municipal de Investigación y Planeación (IMIP).



Guillermo Arámburo, director del IMIP, estuvo como invitado al grupo de Madrugadores de Ensenada.

“Es un trabajo inicial que está en proceso, encontramos alrededor de más de mil 100 hectáreas de lotes baldíos en la ciudad y de éstos haciendo un análisis con relación a lo que dice el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población (Pduc), eliminando áreas de conservación y preservación y riesgo, se estimó alrededor de 976 hectáreas aptas para el desarrollo de vivienda en esos baldíos”, declaró.

Arámburo Vizcarra explicó que además de vivienda se le pueden dar otros usos; sin embargo, lo importante es que se visualice en este trabajo que hay una cantidad importante de baldíos que están sin uso alguno.

“El estudio contempla un mapa donde viene el tipo de propiedad, el mayor tipo de propiedad en el centro de población es propiedad privada y propiedad ejidal, esto es un ejercicio para visualizar opciones para que la ciudad no siga creciendo hacia la periferia y buscar un esquema de crecimiento hacia la zona ya construida”, especificó.

El invitado resaltó que entre las razones por las que Ensenada no debe crecer hacia la periferia es que el llevar los servicios a zonas cada vez más alejadas implica mayores gastos a la administración, además la movilidad de la población lleva más tiempo y el incremento de delincuencia en esas zonas.



Si se aprovechan los lotes baldíos en la mancha urbana la movilidad poblacional sería menor.

El director del IMIP comentó que también se hizo el análisis del equipamiento donde se encuentran esos baldíos, la superficie de éstos y detectaron que la mayoría de los grandes baldíos se encuentra en la Zona Centro de la ciudad.

“Comparando las superficies de los baldíos, tenemos que en la Zona Centro, el promedio de metros cuadrados de los baldíos es alrededor de mil 100 metros cuadrados por baldío y en el centro de población es de 800 metros cuadrados por baldío”, puntualizó.

En la presentación planteó que se debe considerar a los propietarios y aspectos como la cultura urbana, normatividad

y financiamiento, para así poder pensar en esquemas de desarrollo para estos baldíos.

“En el estudio se hizo un ejercicio de cuánta vivienda cabría si se ocuparan dichos lotes baldíos y dio como resultado que con la superficie actual de baldíos, si se construyeran viviendas de un solo nivel, la mancha urbana no necesitaría crecer de aquí al 2020”, argumentó.

El director del IMIP indicó que entre las posibles soluciones para que los propietarios accedieran, sería reglamentar que si las construcciones dentro de los baldíos no están construidas en más del 50% de ocupación, aplicar una tasa de predial distinta, asimismo si el valor de la construcción no llega al 30% del valor del lote.

“Se tiene que presentar primero al consejo del Instituto, ya se hizo un avance y en la próxima sesión de febrero visualizaremos la presentación a Cabildo”, adelantó.

Finalmente, Arámburo Vizcarra manifestó que en el estudio se excluyen los baldíos que están dedicados a áreas verdes y los que se contemplan son para uso de vivienda.