

Desarrollo urbano concertado

Ramón
Chehade
Herrera

Abogado



Hace poco asistí a una inusual reunión convocada por los futuros operadores de un conocido supermercado, interesados en construir una nueva locación comercial sobre un inmueble ubicado muy próximo a una zona residencial de Surco.

Fueron invitados representantes de los vecinos que resultarían afectados por el futuro funcionamiento del comercio, representantes de la Municipalidad de Lima, del control de los impactos urbano-viales y del concejo de Surco, con la intención de atender la presentación del nuevo formato de tienda comercial que propone el operador, luego de haber recogido las inquietudes y preocupaciones de los vecinos, que involucran aspectos sensibles como seguridad, tránsito vehicular, valor de sus predios, respeto a la zonificación residencial y a sus usos comerciales compatibles.

Interesa destacar la participación de los vecinos, que vienen siendo escuchados por los futuros operadores que, naturalmente, no desean tener de enemigos a sus potenciales clientes, ni desean mostrarse cerrados a escuchar sus fundadas preocupaciones.

Son escasas las ocasiones en las que los inversionistas se dan el trabajo de prestar atención a las preocupaciones de los vecinos, aceptando también la participación de las autoridades municipales.

Es verdad también que la atenta mirada de los vecinos ha permitido reaccionar a tiempo ante la pretensión de incorporar al proyecto un lote colindante cuya zonificación residencial lo descalifica legalmente para formar parte del supermercado.

La puesta en práctica de mecanismos de concertación como los descritos demuestra la efectiva interacción que debe existir entre las autoridades municipales, vecinos y operadores comerciales, todos ellos dispuestos a invertir importantes cuotas de tiempo, tolerancia y recursos en aras de conocer los intereses y deseos de ambas partes, con la finalidad de arribar a un acuerdo que recoja la mejor solución para todos.

Si bien no está dicha la última palabra, podemos concluir que la atenta y decidida actuación vecinal ha permitido cautelar – hasta el momento – el predominante uso residencial de la zona. Merece también especial reconocimiento el interés de los operadores en escuchar las preocupaciones de los vecinos y en involucrarse en la búsqueda de soluciones concertadas dentro de un diálogo abierto, donde resulta indispensable que continúe prevaleciendo la exposición de ideas antes que su imposición. ■■■