

# La costa duerme

**Ramón Chegade Herrera**

Instituto Peruano de  
Derecho Urbanístico



Si intentásemos descifrar cuáles habrían sido las motivaciones urbanísticas que propiciaron la dación de la Ordenanza 1414 por la que la Municipalidad Metropolitana de Lima declaró la intangibilidad de los acantilados de la Costa Verde, encontraremos diversas razones que habrían justificado su emisión, pero probablemente no todas ellas nos revelen lo que realmente viene sucediendo con su futuro urbanístico.

Ciertamente, el incremento

de edificaciones sobre y dentro del acantilado que vienen alterando el paisaje urbano de esta singular parte de la ciudad sería una de las principales causas que habrían impulsado la emisión de esta ordenanza. Si sumamos a ello la ausencia de una adecuada regulación que señale cuál es la extensión vertical del derecho de propiedad en el subsuelo urbano (especialmente cuando la edificación subterránea tiene el atractivo de enfrentar al mar) sabremos dónde se origina parte del problema.

Otra razón que habría servido de sustento para la dación de esta disposición metropolitana es la prolongada ausencia de

“La Costa Verde debe ser un gran espacio público que permita desarrollos recreacionales y de esparcimiento”

una visión urbanística uniforme entre los seis distritos que cuentan con un frente marino en su jurisdicción y donde tras quince años de creación de una autoridad autónoma que al menos teóricamente los reúne, aún no se concibe ni aprueba un proyecto común que oriente el desarrollo urbanístico de

esta privilegiada zona de la capital.

El repunte de la actividad edificatoria en el país ha encontrado una ciudad huérfana de una regulación urbanística adecuada, desprovista de planes urbanos sostenibles, una ciudad donde el planeamiento urbano es un concepto desconocido por las autoridades municipales que, ante el creciente interés del inversionista inmobiliario, únicamente cuenta con reflejos para anestesiar nuevamente el desarrollo de nuestra Costa Verde. Así, hemos pasado de la somnolencia urbanística al sueño profundo, prácticamente a un estado de coma en materia urbana.

En consecuencia, otra lectura que podemos extraer de esta ordenanza es la siguiente: como la autoridad metropolitana no ha sido capaz de formular un plan de desarrollo sostenible para esta zona de la ciudad pese a las distintas normas aprobadas para tal fin, de pronto decide no hacer nada al respecto y coloca una suerte de candado legal hasta que en un futuro seamos capaces de elaborar una visión urbanística moderna y consensuada que sea respetada por todos los interesados.

Así las cosas, solo nos queda anhelar que la próxima gestión metropolitana llegue provista de la lucidez y de los conocimientos técnicos necesarios para resolver de una vez por todas las diferentes visiones y propuestas que tímidamente se han formulado en los últimos años para nuestra

Costa Verde, convirtiéndola en un gran espacio público que permita desarrollos recreacionales y de esparcimiento en la parte inferior cercana al mar, con ciclovías y corredores peatonales suficientes para las prácticas deportivas, dotándola con nuevas vías que contribuyan a aliviar el tráfico de la superficie y con las necesarias vías secundarias para acceder a las zonas de interés situadas próximas al mar, permitiendo también el desarrollo de proyectos de vivienda de exigente factura en su ámbito superior dado el importante impacto que generan en la estética urbana. Por ahora, lamentablemente, nuestra Costa Verde solo será una costa que duerme contra su voluntad esperando un despertar más consciente, armónico y consensuado para el día de mañana. ■