

Ordenamiento urbano del Gran Mendoza - Nota III

# Para evitar el crecimiento desordenado de la ciudad

El Gran Mendoza, con una población de 600.000 habitantes y una superficie de 11.170 hectáreas urbanizadas, configura un hábitat de gran extensión y muy baja densidad poblacional. El crecimiento alcanzado y desarrollado hacia las áreas periféricas, sin un orden urbano preestablecido por la falta de planes estructurales que orienten un tejido urbano ordenado y articulado, ha generado falencias urbanísticas propias, por un lado, y por el otro, fallas complementarias al área residencial.

Entre los problemas propios del área residencial figura la gran extensión del tejido urbano sin orden estructural planificado y el crecimiento no

controlado hacia los sectores que no brindan las mejores posibilidades de integración funcional y de aprovechamiento del equipamiento e infraestructura existentes.

Otras dificultades se derivan de la existencia de infinidad de decisiones individuales en remplazo de planes estructurales y de accionar coordinado acompañado por reglamentaciones deficientes en el uso del suelo y una mala distribución espacial de la población. Se agrega a ellas la presencia de una muy baja densidad neta: Capital, 109 habitantes por hectárea; Las Heras, 67 hab./ha Godoy Cruz, 54 hab./ha; Maipú, 49 hab./ha.; Guaymallén, 48 hab./

ha. y Luján 44 hab./ha., todo lo cual hace un promedio de 61,8 hab./ha.

Otros problemas propios del área residencial radican en el alto porcentaje de importantes huecos urbanos, baldíos y corazones de manzana vacíos y en el alto porcentaje de viviendas de adobe y precarias por su estado, generalmente con elevado hacinamiento.

En cuanto a los problemas complementarios, se encuentra la falta de consolidación del núcleo barrial y jerarquización del equipamiento en lo referente a comercio, administración, financieros, culturales y recreación; la carencia de información sistematizada para

uso urbanístico e inexistencia de un control urbano efectivo.

## PROPUESTA

El objetivo en este aspecto es limitar el crecimiento urbano descontrolado, consolidar la densidad poblacional del núcleo urbano existente y aumentar la densidad poblacional para optimizar la calidad de los asentamientos y hacer económicamente rentable el aprovechamiento de la infraestructura y el equipamiento básico.

Para ello se propone no permitir nuevos asentamientos residenciales fuera del radio a proponer, hasta consolidar el área urbana existente según los lineamientos estructurales planteados para el Gran Mendoza.

También, regular y aumentar la densidad poblacional, elevando la densidad neta promedio del Gran Mendoza de 61,8 habitantes por ha. a 150 habitantes por hectárea, manteniendo una mínima de 100 hab./ha. y una máxima de 500 hab./ha.

Se sugiere asimismo remodelar las áreas deficitarias, cuyo uso actual resulta inadecuado con relación al desarrollo alcanzado por la ciudad.

Un dato interesante en cuanto al logro de la saturación habitacional del radio urbano actual: si se considera la densidad neta propuesta de 150 habitantes por hectárea, las superficies disponibles y las proyecciones poblacionales al año 2020, surge que recién en el período 2010-2020 se alcanzaría, con la densidad propuesta, la saturación dentro del límite urbano actual.

En lo que hace a la implementación, se propone sancionar con fuerza de la ley la vigencia del "límite urbano" que se proponga y definir las políticas tendientes a lograr el aumento poblacional sugerido.