

CIUDAD Y TERRITORIO

CITY AND TERRITORY

1_ ¿Gentrificación latinoamericana? Apuntes para su discusión

Luis Alberto Salinas Arreortua

Ensayo | 1-10

2_ Los estudios culturales y la construcción social del patrimonio cultural

Rosa Elena Malavassi Aguilar

Investigación | 11-19

3_ Un centro cívico o el réquiem del patrimonio urbano costarricense

Marcela Muñoz Muñoz

Ensayo | 20-28

4_ Viabilidad para la implementación de estrategias de renovación urbana en Costa Rica

Dania Chavarría Núñez

Ensayo | 29-38

5_ Estado actual y perspectivas de la legislación urbana en Costa Rica

Jessica Martínez Porras

Reflexión | 39-47

Viabilidad para la implementación de estrategias de renovación urbana en Costa Rica

Dania Chavarría Núñez

Resumen

En los últimos años se han realizado en Costa Rica algunos esfuerzos para desarrollar normativa urbana que facilite la intervención dentro de las ciudades existentes, con el fin de revitalizar los centros urbanos y atraer nuevamente a la población que por diversas causas renunció a vivir en la ciudad. Las estrategias de Renovación Urbana han desempeñado un papel importante en las transformaciones socio-espaciales que han experimentado muchas ciudades del mundo, las cuales incorporan herramientas novedosas para intervenir dentro del entorno construido y contemplan una serie de instrumentos que permiten corregir las tendencias negativas que genera el modelo de ciudad dispersa, y a su vez devolver la funcionalidad y el atractivo a sectores estratégicos con el fin de construir un nuevo modelo de ciudad más sostenible e inclusiva. El presente artículo tiene como propósito analizar las posibilidades que existen en el país para implementar estrategias de renovación urbana, tomando como marco base la legislación urbana existente. Con el fin de evidenciar este supuesto se analiza la normativa vigente y se pone en evidencia como dicha legislación faculta a los municipios para ejercer competencias en la planificación urbana y el ordenamiento de su territorio. Se da un énfasis particular a la viabilidad para desarrollar e implementar estrategias de renovación urbana en la escala local, la cual se fundamenta en la Ley de Planificación urbana 4240 y se fortalece con los avances más recientes que se han dado en el país en materia de actualización normativa.

Palabras clave: Actualización normativa; legislación urbana; planificación urbana; renovación urbana

Abstract

In Costa Rica, in recent years, efforts have been made to develop urban regulations to facilitate intervention within existing cities, with the aim of revitalizing urban centers and attracting the population that for a number of reasons has renounced living in the city. Urban renewal strategies have played an important role in the socio-spatial transformations that have been experienced in those cities around the world which incorporate creative tools to intervene within the built environment and contemplate a series of instruments that allow to correct the negative tendencies generated by the model of dispersed city and at the same time return the functionality and appeal to strategic sectors in order to build a new model of a more sustainable and inclusive city.

The purpose of this article is to analyze the possibilities that exist, based on existing urban legislation in the country, to implement strategies of urban renewal. In order to test this assumption, the current legislation is analyzed, evidencing the degree to which it empowers municipalities to exercise its prerogatives in urban planning and the organization of their territory. Particular emphasis is given to the feasibility of developing and implementing urban renewal strategies at the local scale, which is based on the *Ley de Planificación Urbana N° 4240* and is strengthened by the most recent advances in the country in terms of normative update.

Keywords: Regulatory update; urban legislation; urban planning; urban renewal

Ensayo

Invitada nacional

Universidad de Costa Rica

email: daniachavarria@gmail.com

Recibido: 27 de abril 2016

Aceptado: 31 de marzo 2017

Dania Chavarría Núñez

Licenciada en Arquitectura y Master en Diseño Urbano por la Universidad de Costa Rica. Docente de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica. Directora de Junta Directiva del Banco Nacional Hipotecario para la Vivienda (BANHVI). Consultora y asesora en proyectos de diseño arquitectónico, urbanismo y vivienda.

Introducción

En las últimas décadas, la mayoría de las ciudades latinoamericanas contemporáneas se han transformado en lugares peligrosos, congestionados, abandonados y contaminados, lo cual se refleja en el creciente deterioro de los recursos urbanos y naturales, así como en un aumento de la brecha social que se manifiesta en las dinámicas físicas, económicas y sociales de la ciudad; por lo tanto como Matesanz y Hernández (2016) señalan:

- [...] no puede obviarse la necesidad urgente de un cambio de modelo que opte por la recuperación y reutilización de lo existente desde una nueva óptica y formas de hacer, que entre sus objetivos tengan la disminución de las desigualdades y de la segregación urbana. (p. 89)

En el caso de Costa Rica y, específicamente, en la Gran Área Metropolitana (GAM)¹, donde se concentra el mayor porcentaje de la población del país, los procesos de cambio de economías agrarias hacia economías industrializadas, la migración de población de escasos recursos hacia los centros de ciudad y el éxodo de las poblaciones de clase media y alta hacia la periferia, han provocado el desarrollo de asentamientos de manera desordenada, espontánea y extensiva. Junto con esto han aumentado la inseguridad, los problemas de movilidad y los niveles de deterioro de diversos sectores de la ciudad, lo que pone en evidencia la necesidad de impulsar operaciones de Renovación Urbana, las cuales son propicias para revertir esas dinámicas negativas asociadas a situaciones de deterioro funcional que conducen a la pérdida del dinamismo económico y productivo de áreas que, por su localización y presencia de infraestructura y servicios, son estratégicas dentro de la ciudad.

El objetivo del presente artículo es evidenciar la posibilidad que existe en Costa Rica para implementar estrategias de Renovación Urbana, principalmente en la escala local, haciendo uso de las facultades que la normativa urbana vigente le otorga a los municipios, mientras se logran concretar otros esfuerzos para implementar herramientas de planificación urbana que integren propuestas en todas las escalas. En este sentido Jiménez (2016) afirma que “es importante el establecimiento de un sistema de planificación urbana jerarquizado y en cascada. Este sistema debe velar por la coherencia entre las políticas urbanas a nivel nacional, regional y local.” (p.16).

El abordaje se articula a partir de cuatro secciones. En la sección inicial se analiza el papel institucional en planificación urbana y vivienda y la relación con procesos de renovación urbana. Seguidamente, se establecen algunas consideraciones del sistema de planificación urbana y la normativa asociada existente en Costa Rica donde se evidencia el papel del gobierno local en la planificación y ordenamiento de su territorio. La tercera sección busca exponer la facultad y competencia de los municipios para la renovación urbana conforme a la normativa vigente, que los convierte en actores claves para la generación de proyectos de recuperación y regeneración urbana. Y, por último, en la sección final se expone acerca de la importancia de las estrategias de renovación urbana para consolidar un modelo de desarrollo urbano sostenible e inclusivo, orientado a activar y recuperar las zonas céntricas de las ciudades.

1. Respuesta institucional a la crisis en planificación urbana y vivienda en los últimos años en Costa Rica

Los patrones de crecimiento de la GAM la han convertido en un espacio con una tendencia de ocupación de clase media, configurada como una red espacial que conecta los sectores más pobres con los más ricos, y aunque los sectores de clase media viven en lugares con sus necesidades básicas satisfechas (albergue, consumo e higiene) sus ingresos son insuficientes para ubicarse en los sectores donde se localizan los estratos de ingresos altos y, por consiguiente, la brecha social crece. El análisis de la distribución espacial de la pobreza en la GAM refleja algunos hechos importantes:

- Aunque hay hogares pobres en casi todos los distritos de la región, existen sitios donde se concentran zonas de vivienda con gran cantidad de necesidades básicas insatisfechas.

¹ La GAM es la región más urbanizada, poblada e importante del país, donde se concentran las principales instituciones de gobierno, compuesta por treinta cantones de cuatro provincias (San José, Heredia, Cartago y Alajuela). Cuenta con aproximadamente 2,6 millones de habitantes y una superficie de 2.044 km².

- La pobreza se relaciona con aislamiento físico, asociado a la presencia de cañones de ríos y sectores montañosos que bordean el Valle Central con menores precios del suelo.
- Uno de los aspectos más relevantes asociados que confirman la importancia de estrategias de renovación urbana, es que un grupo importante de población en situación de pobreza se asienta en el antiguo casco del centro de San José y otros núcleos urbanos cercanos tales como: Sagrada Familia, Hatillo, Desamparados, Tirrases en Curridabat y la zona de Ipis y Purral en Goicoechea, en los cuales el nivel de deterioro físico y funcional es manifiesto.

Estos aspectos relacionados con la distribución de la pobreza y la condición de estos núcleos de población ubicados en zonas con altos índices de deterioro urbano, guardan una fuerte relación con la forma en que se ha gestionado (o dejado de gestionar) la planificación urbana en el país, en los últimos años, por parte de las instituciones vinculadas con estos temas; por lo que desde el punto de vista institucional, se puede decir que un alto porcentaje del caos urbano actual y la segregación social ha sido favorecida por acciones y omisiones en las políticas públicas.



Figura 1. Plaza Viquez, sector en deterioro del casco histórico de San José. Fotografía propia ▶

En el caso particular del Instituto Nacional de Vivienda Urbanismo (INVU²), el papel que dicha institución ostentaba en materia de planificación urbana, fue disminuido para dar prioridad a temas que tenían más peso político, como la provisión de vivienda para los sectores de más bajos recursos, quedando de lado las tareas relacionadas con la generación y actualización periódica de la normativa en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana, vitales para la gestión de un modelo de ciudad sostenible que responda adecuadamente a las necesidades actuales.

La escasa o nula existencia de reglas claras de ordenamiento territorial actualizadas, también ha provocado que un alto porcentaje de los sectores de mayores ingresos se desplacen a las afueras de la ciudad, ubicándose principalmente en desarrollos amurallados de carácter horizontal, favoreciendo el modelo de ciudad dispersa, mientras que las áreas centrales de las ciudades más importantes experimentan procesos de disminución de los usos residenciales, para convertirse en centros de comercio y transporte que quedan vacíos por las noches y que, en muchos casos, son tomados por la población marginal, aumentando así su nivel de deterioro y de segregación social.

Al INVU le fueron asignadas tareas que, a la fecha no se han concretado, a saber: aprobación de los planes reguladores de los 81 cantones del país, con sus respectivos reglamentos, además de la elaboración del Reglamento de Renovación Urbana de aplicación nacional y la actualización del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y del Reglamento de Construcciones, las cuales a la fecha siguen siendo tareas pendientes.

En materia de renovación urbana, existen avances en el tema, siendo que en el año 2015 se redactó la propuesta para el primer Reglamento de Renovación Urbana, el cual en ese momento no fue aprobado por una serie de eventos políticos, no obstante, desde entonces se ha trabajado por parte del INVU, con el apoyo del Ministerio de

2 Creado en agosto de 1954, entidad pública responsable de ejecutar las políticas y planes en materia de ordenamiento y desarrollo territorial a nivel nacional, así como diseñar, coordinar y promover programas habitacionales.

Vivienda y Asentamientos Humanos, en una nueva propuesta para dicho reglamento, la cual en este momento, se encuentra en la etapa de revisión de las observaciones que surgieron como parte del proceso de consulta pública al que fue sometido dicho reglamento en los primeros meses del año 2017; esta etapa deberá ser superada antes de someter nuevamente esta propuesta para su respectiva aprobación por parte de la Junta Directiva del INVU.

Para las instituciones relacionadas con la gestión urbana, el tema de la renovación urbana se encuentra en un momento oportuno para ser abordado. Intervenciones en ciudades latinoamericanas como Medellín en Colombia o Guayaquil en Ecuador, nos sirven como ejemplo sobre cómo este tipo de procesos de deterioro pueden ser revertidos exitosamente a través de estrategias de Renovación Urbana, no obstante, dichas estrategias deben ser implementadas cuidadosamente, para que no se conviertan en detonantes de procesos de gentrificación dentro de los sectores regenerados.

En este marco, la ciudad construida está experimentando un proceso de revalorización, en particular en la centralidad histórica y la urbana (Carrión, 2005), a través de la generación de una red de lugares estratégicos que —incorporando nuevas inversiones, infraestructuras, y telecomunicaciones— instalaron nuevos usos comerciales, habitacionales y recreativos destinados a sectores de mayor poder adquisitivo. (Rodríguez y Di Virgilio, 2014, p.325-326)



Figura 2. Estrategias de renovación urbana en Medellín. Fotografía propia ►

2. Consideraciones sobre el sistema de planificación urbana vigente en Costa Rica

En relación con el sistema de planificación urbana de nuestro país, resulta imprescindible revisar las políticas y la normativa existente para definir si es posible impulsar nuevos modelos de desarrollo dentro de las áreas urbanas consolidadas, principalmente porque la existencia de herramientas regulatorias obsoletas, políticas para la gestión del territorio poco claras, y la falta de estrategias para el financiamiento de intervenciones urbanas, influyen de manera importante en que no se atraigan inversiones para renovar la infraestructura edilicia y los equipamientos de los centros de ciudades, disminuyendo día con día el número de residentes. “Es claro que una ciudad sin habitantes tiende al deterioro inminente, pues se estancan las inversiones privadas por la falta de un mercado consumidor robusto” (Chavarría y Morgan, 2011, p.14).

Uno de los instrumentos normativos más importantes con los que cuenta el país en materia de ordenamiento territorial es la Ley de Planificación Urbana N°4240, decretada en el año 1968, que fue considerada visionaria en su momento por los conceptos y mecanismos que introdujo. Esta dispone en el artículo 3°, que dentro de la planificación en la escala nacional, la cual se regirá por el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, se deberán incluir entre los principales temas a tratar la vivienda y la renovación urbana, lo que pone en evidencia, una vez, más la importancia que se le otorga a este tema dentro de la normativa vigente.

En la escala regional, el país cuenta con una herramienta normativa actualizada: el Plan GAM 2013-2030³, el cual a la fecha no ha logrado ser implementado de forma integral y completa, ya que algunos artículos de dicho plan han sido objeto de impugnación en la Sala Constitucional, en particular aquellos relacionados con la metodología para la evaluación de la variable ambiental. Este Plan también contempla la necesidad de intervenciones de renovación urbana dentro de las ciudades y promueve mediante el modelo de Centralidades Densas Integrales o CDI, la reconstrucción y el fortalecimiento de núcleos urbanos existentes de acuerdo a su fragilidad ambiental, la infraestructura y los equipamientos existentes.

El PLAN GAM conceptualmente rescata la visión de una ciudad compacta y densa. El plan trabaja el concepto de Centralidades Densas Integrales (CDI) de manera que se aproveche la estructura instalada en los centros urbanos y se reduzcan los tiempos de viaje de los habitantes. (Jiménez, 2017, p. 68)

Cabe señalar que el Plan GAM 2013-2030 surge luego de que el Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica⁴ (PRUGAM) no fuera aprobado por el INVU en el año 2010, de donde toma una serie de insumos, en virtud de lo señalado en la Directriz N°35-MIVAH-PLAN donde se estableció que:

En toda política, plan, programa o proyecto relacionado con materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Gran Área Metropolitana, se deben tomar como insumos los productos generados por el “Proyecto de Planificación Urbana Regional de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica (PRUGAM)”. (Poder Ejecutivo, 2012, art.1, p.26)

En la escala local, muchos municipios se encuentran actualmente a la espera de lograr avances, principalmente en el tema ambiental, competencia de la Secretaría Técnica Nacional del Ambiente (SETENA), variable que por falta de acuerdos y reglas claras, ha ocasionado situaciones de dificultad e inclusive imposibilidad, para que muchos cantones puedan gestionar oportunamente la planificación urbana en su territorio; ya que, paradójicamente, no contar con la viabilidad ambiental, les impide cumplir con lo que se establece en la Ley de Planificación urbana en cuanto a la obligatoriedad de los municipios de planificar su territorio mediante la elaboración de sus respectivos planes reguladores. “Esta situación de “limbo” que se ha dado durante los últimos años requiere ser resuelta en el menor plazo posible” (Estado de la Nación, 2010, p.29).

Aunque existen una serie de instrumentos normativos que regulan la planificación urbana en distintas escalas en Costa Rica, los mismos no se encuentran articulados, siendo una de las situaciones más preocupantes el estado de desactualización que presentan dichas normas. A esto se le suma el hecho de que aproximadamente un 45% de los cantones del país ni siquiera cuentan con herramientas de planificación local o Plan Regulador⁵, y en los municipios donde si cuentan con dicha herramienta, en su mayoría se encuentran desactualizados, incompletos o pendientes de aprobación.

De acuerdo a datos de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), sólo 29 municipalidades cuentan con un plan regulador cantonal vigente y de éstas, únicamente dos tercios cuentan con planes que incluyen reglas o disposiciones para regular la totalidad de la superficie territorial del cantón. El resto de los Planes Reguladores Cantonales (PRC) existentes están diseñados, ya sea para regular uno o varios distritos puntuales, o bien algunas de las zonas urbanas definidas de previo en los cantones. La situación es similar a nivel del Gran Área Metropolitana (GAM), pues sólo un tercio de los municipios cuentan con un plan regulador cantonal. A esto debe sumarse el hecho de que estos planes tampoco están siendo actualizados con la frecuencia necesaria, pues el INVU también señala que sólo 10 de las 81 municipalidades del país están en proceso de actualizar sus planes reguladores. (Estado de la Nación, 2014, p.5)

La falta de actualización periódica de la Ley de Planificación Urbana y sus reglamentos (Reglamento de Construcciones, Reglamento Nacional para el Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones) y el atraso de 49 años para la aprobación de un Reglamento de Renovación Urbana, sumado a una serie de situaciones de reiterados incumplimientos e interpretaciones erróneas, han agravado la problemática en ordenamiento territorial en las ciudades costarricenses, la cual urge revertir. “Las

3 Plan Regional de Ordenamiento Territorial de la Gran Área Metropolitana, PLAN GAM-2013-2030, oficializado mediante el Decreto 38145 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 82 del 30 de abril de 2014.

4 Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica, realizado con cooperación técnica y financiera de la Unión Europea mediante Convenio de Financiación ALA/2002/001-068 firmado entre la Unión Europea y el Gobierno de Costa Rica (Martínez, 2012).

5 En el contexto del presente artículo, se entiende como el conjunto de herramientas técnicas que posee un municipio en Costa Rica para planificar y regular su territorio.

ciudades costarricenses adolecen de procesos de renovación urbana planificados y sistemáticos. Esta inacción se debe a la miopía sobre la licencia presente en la Ley de Planificación Urbana” (Jiménez, 2016, p. 29).

3. Viabilidad para estrategias de renovación urbana en Costa Rica.

A pesar de las debilidades o carencias que se identifican en la planificación urbana dentro del país, resulta muy importante recalcar que en materia de renovación urbana, tanto en la escala nacional como en la escala regional, se incorporan criterios relacionados con este tema. Además, para la escala local existen pautas vigentes que fueron definidas en la Ley de Planificación Urbana, en cuanto al papel que tienen los gobiernos locales en competencias de planificación y ordenamiento territorial, señalando que los planes reguladores pueden contener diversos elementos relacionados con temas de vivienda y renovación urbana, que permite a los municipios introducir el desarrollo de estrategias de renovación urbana que les posibilita trabajar en la atención prioritaria de las zonas más estratégicas de la ciudad. En este sentido podríamos hablar de la existencia de una transversalidad del concepto de renovación urbana en las diferentes escalas de la planificación nacional (Figura 3).



Figura 3. Articulación de la renovación urbana en las diferentes escalas de planificación urbana. Elaboración propia. ➤

Dichas intervenciones para renovar los centros de ciudad fueron contempladas en el artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana, que señala que dentro de los reglamentos de desarrollo urbano que deben incluir las municipalidades dentro de sus planes reguladores, se encuentra el Reglamento de Renovación Urbana, el cual, tal y como se señaló anteriormente, aún se encuentra pendiente de la aprobación definitiva. Este proceso de actualización normativa y el desarrollo de una herramienta de carácter nacional es muy importante, ya que son muy pocos los cantones que cuentan con alguna iniciativa propia en este sentido.

En Costa Rica es preciso emprender un proceso de actualización normativa que incluya instrumentos para la gestión de intervenciones urbanas estratégicas. Estas intervenciones deben considerar los postulados existentes en el capítulo VI de la Ley de Planificación Urbana (4240) referentes a la Renovación Urbana. (Jiménez, 2016, p. 31)

En cuanto a los instrumentos normativos para promover y facilitar procesos de renovación urbana, se ha logrado precisar que, aunque existen vacíos y rezagos, es posible encontrar cómo la normativa vigente prevé una serie de alcances que podrían ser aplicados principalmente en la escala local, siendo que la misma Ley de Planificación Urbana establece la facultad y competencia de los municipios para realizar actividades de renovación urbana, que los convierte en actores claves para la generación de proyectos de recuperación de zonas para el desarrollo de las ciudades.

Los artículos, del 51 al 55, de la Ley de Planificación urbana, son el marco legal que establece los lineamientos relacionados con la renovación urbana y define que se trata de la estrategia que “contendrá las regulaciones que localmente se adopten para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o

en decadencia” (Ley N° 4220, 1968). Por otra parte, en dichos artículos se faculta a las municipalidades para que puedan realizar mejoras en dichas áreas, permitiendo inclusive que se generen proceso de apertura y cierre de calles, rectificación del trazado y, de ser necesario, procesos de redistribución de los lotes que se encuentran dentro de dichas zonas.

Se ve como, en la Ley 4240, se contemplaron desde 1968, una serie de lineamientos para la renovación urbana que pueden ser aplicados por los municipios para intervenir las zonas defectuosas, en decadencia o deterioro dentro de su jurisdicción. Asimismo, es posible observar cómo se previó, para la renovación urbana, la incorporación de algunos mecanismos de gestión del suelo, en la medida que se confiere a la municipalidad la potestad para reubicar a los propietarios de los inmuebles afectados por programas de renovación urbana o la posibilidad de efectuar compensaciones en dinero o especie, siendo este tipo de mecanismos muy utilizados actualmente en las operaciones urbanas más efectivas a lo largo del mundo.

Resulta muy importante recalcar que la facultad de los municipios para la renovación urbana debe ser gestionada y orientada a partir del Plan Regulador, por lo tanto, no se propone en este ensayo, de ninguna manera, que se obvие la necesidad de contar con la regulación local pertinente. Por el contrario, lo que se plantea es que las municipalidades se apropien de las competencias que la norma vigente les otorga de manera que el Plan Regulador y sus reglamentos se conviertan en instrumentos que definan y orienten la gestión integral del territorio.

4. Importancia de las estrategias de renovación urbana integral para un nuevo modelo de desarrollo sostenible e inclusivo en los centros de ciudad

Cuando se hace referencia a un modelo de Renovación Urbana Integral, no sólo se refiere a una sustitución de las construcciones en deterioro o antiguas que existen en la ciudad. Este modelo implica también cambios de usos de suelo existentes y la intensificación de los usos mixtos en ciertos sectores de la ciudad para lograr un mayor aprovechamiento, no sólo del suelo sino también de todas las infraestructuras y servicios que existen en sitios estratégicos de los centros urbanos y todo esto requiere de una planificación eficiente del territorio y de una normativa clara y objetiva.

El abandono de los centros de ciudad como espacios amigables para vivir, el aumento de los impactos negativos relacionados con la débil aplicación de normas urbanas vigentes, la renuencia a incluir la variable ambiental como elemento determinante de la configuración territorial, nos hace comprender que es de carácter prioritario la generación de herramientas de planificación y ordenamiento modernas que permitan devolver la dignidad a nuestras ciudades, a través de planteamientos estratégicos de repoblamiento, mejoramiento de barrios, rehabilitación y renovación urbana, los cuales deben ser instaurados y apoyados en todas las escalas y por todos los actores que participan dentro del proceso de construcción de ciudad. La Renovación Urbana tiene implicaciones físico-espaciales, financieras, económicas y socioculturales, que deben ser oportunamente integradas. “Los proyectos pueden ser acciones a escala de edificios (reciclaje urbano), o mayores, a escala de conjunto urbano e incluso de barrio (plan maestro o plan parcial)” (Arroyo, Reise, Morera, Vargas, 2013, p.3).

El nuevo modelo de ciudad debe ser gestionado por los más diversos actores (Gobierno Central, Gobiernos locales, comerciantes, sociedad civil, academia, etc.) quienes, tanto de forma separada o conjunta, deben involucrarse en un esfuerzo por recuperar los sectores en deterioro de los centros de ciudades, con el fin de aprovechar las ventajas que la mayoría de estos sitios poseen. En el caso de nuestro país, en los últimos años, la Municipalidad de San José⁶ ha dedicado grandes esfuerzos a la elaboración de planes y proyectos dirigidos a una estrategia de repoblamiento del centro de la ciudad, pero por los altos costos de las soluciones habitacionales el alcance para un amplio rango de población es totalmente limitado.

6 Gobierno local del cantón de San José, capital de la República de Costa Rica y cabecera de la provincia de San José, el cual se compone de once distritos.

El nuevo modelo de ciudad se proyecta como una forma de organizar el espacio donde interactúe una mezcla de habitantes de las más diversas características económicas, sociales y culturales. Pretende dar respuesta a una variada lista de necesidades y aspiraciones de quienes primero fueron presa del caos social, económico, ambiental y físico generado por el crecimiento acelerado y desordenado de las ciudades y quienes luego se vieron afectados por el abandono en que quedaron estos espacios urbanos.



Figura 4. Transformaciones urbanas en Medellín.
Fuente: Fotografía propia. ▶

A partir de las múltiples experiencias estudiadas en otros países, se plantea que el nuevo modelo de ciudad, no debe ser dirigido sólo a ese sector que tiene la capacidad de adquirir una vivienda de alto costo en la ciudad, y donde sólo se estarían dando soluciones aisladas, sino que debe incluir a todos esos habitantes que difícilmente pueden optar por otra opción que seguir viviendo en el centro de la ciudad, donde a pesar de las limitaciones económicas, los proyectos deben mejorar la calidad de vida y ofrecer soluciones a todos los estratos sociales en el marco de estrategias inclusivas.

Conclusiones

El éxito de un nuevo modelo de ciudad dependerá de la eficiencia del trabajo integral por parte del Estado en sus diferentes niveles e instituciones donde, en primer lugar, se deben incluir como temas prioritarios el ordenamiento del territorio, el urbanismo, la legislación urbana, la economía urbana, la gestión medio ambiental, la movilidad y el transporte, la salud ciudadana y la calidad de vida; todos los anteriores entendidos como componentes de una planificación integral enfocada en el tema país y ajustados a planes de trabajo conjunto.

Según las experiencias observadas en otros contextos y la experiencia de nuestro país, un proyecto de renovación urbana, regeneración y rehabilitación de sectores de la ciudad es casi imposible de realizar sin un oportuno ordenamiento territorial; esto implica:

- Agilización en la aprobación de los planes reguladores en todos los cantones del país bajo una visión actualizada de la gestión que requieren los recursos y las dinámicas de las ciudades actuales.
- Promulgación de legislación especial en temas de Renovación Urbana. Esto permitiría la recuperación, el aprovechamiento, la densificación y el repoblamiento de sectores muy céntricos de la ciudad, atrayendo población debido a la existencia de servicios.
- La evolución de los planes reguladores, para que permitan un uso de suelo mixto, nuevos modelos de vivienda, lo que facilitaría la posibilidad de desarrollar vivienda en lugares donde actualmente sólo se permite el comercio.
- La densificación se debe promover en corredores urbanos con un alto nivel de accesibilidad, infraestructura y servicios, estratégicamente cercanos a rutas de transporte público y fuentes de empleo, que facilita incluir a todas las clases sociales que

componen la estructura socio-espacial de la ciudad.

- El fortalecimiento de las municipalidades, de manera que puedan llegar a ser un verdadero gestor en lo urbano y en el ordenamiento de su territorio, integrado a otros temas como vivienda, espacio público, movilidad, entre otros.
- El desarrollo de programas de subsidios es de suma importancia si se desea lograr un modelo de ciudad inclusivo.

La experiencia de otros países nos lleva, además, a la conclusión de que la normativa en materia de gestión del territorio y renovación urbana no debe únicamente imponer restricciones o prescribir recetas. Se debe más bien, a partir de estos instrumentos, incorporar procesos participativos y una serie de incentivos y mecanismos para la gestión de los proyectos, de manera que se involucre a todos los actores en procesos de renovación de las ciudades, favoreciendo que procesos consensuados permitan que la oportunidad de tener un modelo de ciudad sostenible e inclusiva sea la principal ganancia para todos.

Referencias Bibliográficas

- Arroyo, M., Reise, E., Morera, N. y Vargas, M. (2013). Manual de Gestión municipal para proyectos de repoblamiento inclusivo. Vivienda de alta densidad para zonas urbanas. (Trabajo presentado en el Taller de Repoblamiento del Posgrado de arquitectura. Inédito).
- Asamblea Legislativa (1968). *Ley de Planificación Urbana 4240*. San José de Costa Rica: Imprenta Nacional.
- Chavarría, D. y Morgan, D. (2011). Nuevos actores en la gestión de estrategias inclusivas para vivienda de alta densidad: el caso de San José de Costa Rica. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 4 (7), 12-25.
- Información general del Instituto de Fomento y Asesoría Municipal. (s.f.). Recuperado de <http://www.ifam.go.cr/>.
- Jiménez, R. (2015). Reivindicando la Planificación urbana. Recuperado de: <http://www.laciudadparalela.com/reivindicando-la-planificacion-urbana-en-costa-rica/>.
- Jiménez, R. (2016). De la urbanización a la intervención urbana estratégica: Instrumentos de planificación intermedia en Costa Rica. *Revistarquis*, 5 (2), 14-33.
- Jiménez, R. (2017). Planificación urbana en Costa Rica. Apuntes sobre nuestra forma de hacer ciudad en el último siglo. Recuperado de: <https://urbe21blog.wordpress.com/2017/01/08/planificacion-urbana-en-costa-rica/>
- Matesanz, A. y Hernández, A. (2016). La rehabilitación urbana como integración en la ciudad. Modelo de análisis desde la experiencia española. *Revistarquis*, 5 (2), 82-105.
- Martínez, T. (2012). Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica: avances y desafíos, *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 5 (9), 70-87.
- Morgan, D. (2001). *La política de vivienda en Costa Rica a partir de 1986* (informe final). San José de Costa Rica: Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica.
- Poder Ejecutivo (2012). Directriz No.35-Mivah-PLAN del 21 de junio del 2012. Alcance 115 a la Gaceta (160). Recuperado de: https://www.imprentanacional.go.cr/pub/2012/08/21/ALCA115_21_08_2012.pdf
- Poder Ejecutivo (2004). Decreto Ejecutivo No.31730 del 03 de febrero del 2004. Gaceta (67). Recuperado de: <http://www.dse.go.cr/es/02ServiciosInfo/Legislacion/PDF/Planificacion/Planificacion/DE-31730ProgramaRepobla.pdf>
- Programa Estado de La Nación (2010). Decimosétimo Informe del Estado de la Nación. San José Costa Rica. Recuperado de: http://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/017/Astorga_Allan_Ordenamiento_territorial_en_Costa_Rica_2010.pdf
- Programa Estado de La Nación (2014). Vigésimo Primer Informe del Estado de la

Nación. San José Costa Rica. Recuperado de: http://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/021/ordenamiento/Ramirez_y_Villalobos_Marco_normativo.pdf

Rodríguez, M. C., y Di Virgilio, M. M. (2014). Ciudad de Buenos Aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio-territoriales y hábitat popular. *Revista de Direito da Cidade*, 6(2), 323-347.

Solano, M. (2003). *Código urbano y de construcciones* (tomo I). San José de Costa Rica: Investigaciones Jurídicas.