

EXPLICACIÓN SOBRE EL PLAN DE REGENERACIÓN Y REPOBLAMIENTO DE SAN JOSÉ

El Plan de Regeneración y Repoblamiento del Centro de San José, es una iniciativa conjunta, promovida por la Municipalidad de San José, y apoyada por diversas instituciones del gobierno central, la academia, el sector profesional, la empresa privada y organizaciones internacionales. Consiste en generar las condiciones básicas necesarias, para que el casco central josefino recupere su funcionalidad habitacional, comercial y de servicios, así como su competitividad urbana, su tejido social y su calidad general de vida

Durante décadas, la falta de planificación, causó que la mancha urbana de la capital se extendiera por el Valle Central, casi sin ningún control, lo que provocó la conurbación con los poblados circundantes, creando una gran masa habitada, que paulatinamente fue perdiendo la identidad como ciudad y el rol de su centro histórico, como eje político, social, económico, y cultural del país.

Actualmente el Área Metropolitana de San José, abarca catorce cantones cuyos límites es difícil precisar. Las áreas residenciales, se encuentran muy alejadas de los centros de trabajo, comercio y servicios, lo que obliga a desplazamientos incómodos, que implican un alto costo económico, en la factura de hidrocarburos, y humano, ya que se pierden valiosas horas en viajes de ida y vuelta en automóviles privados que transitan por una red vial insuficiente y descuidada o en un sistema de transporte público obsoleto y altamente contaminante.

La mancha urbana, ya excedió sus fronteras naturales de expansión horizontal, y de continuar con el mismo modelo, en el futuro cercano se verían comprometidas las ricas regiones agrícolas que aún quedan en el Valle Central, así como las áreas protegidas, que guardan el tesoro del agua y que le dan el paisaje verde a las montañas que rodean la metrópoli.

Por otra parte, los tiempos de viaje ya son irracionales y la congestión vial amenaza con volverse aún más grave, lo que afectaría la sostenibilidad de San José y su equilibrio con el medio ambiente.

El principal daño que provoca este modelo caótico de ciudad, es un deterioro de la calidad de vida para todas las personas que, de una u otra forma, necesitan vivir o ingresar a la capital.

La evidencia más notable de la situación de la ciudad, es visible en el centro, donde se han perdido los vínculos humanos entre los habitantes y usuarios (el tejido social). La delincuencia, la indigencia y otros fenómenos sociales han tomado un sector que, durante el día, aún sirve como sede para instituciones y empresas; pero que, en horas de la noche, se convierte en tierra de nadie.

A finales de la década de los ochenta, parecía que el centro estaba condenado a convertirse en una especie de “gueto”; sin embargo, desde hace más de diez años, con las limitaciones que impone el régimen municipal costarricense en materia de recursos y competencias (los ayuntamientos sólo realizan el 1,3 por ciento del gasto público), la Municipalidad de San José inició un agresivo programa de recuperación y rehabilitación de espacios públicos, que le dieron un nuevo aire al casco central.

La renovación de parques y plazas y la construcción del Bulevar de la Avenida Central, primero, y luego de los del correo y el que une el primer circuito judicial con la Asamblea Legislativa, produjeron un estancamiento en el éxodo del comercio y los servicios a los centros comerciales de la periferia.

San José, recuperó algo de su funcionalidad y competitividad desde el punto de vista económico, convirtiéndose en el principal centro de comercio y servicios del país. Especialmente atractivo para la clase media y los sectores populares.

Tras la primera elección por sufragio popular directo de Alcaldes, en diciembre de 2002, el ingeniero Johnny Araya Monge, quien había iniciado el proceso de revitalización de la metrópoli, volvió a la Municipalidad de San José, con un programa de gobierno, cuyos ejes fundamentales son: mejorar la calidad de vida de los habitantes y usuarios de la ciudad, hacer de la capital una urbe funcional, competitiva, moderna y sostenible, y democratizar y optimizar la gestión del gobierno local. En todas estas políticas, la renovación urbana es vital y se aborda de manera integral, tomando en consideración variables como la situación socioeconómica, la indigencia, la seguridad ciudadana, el acceso a la educación, la cultura y el arte públicos, la necesidad de infraestructuras más modernas, la creación de empleo, la promoción de la inversión en la zona y el apoyo al turismo urbano.

Con el sustento del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), se constituyó una comisión para abordar el tema, en la cual participaron, entre otros, el ayuntamiento, el Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU), la banca estatal, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, la Universidad de Costa Rica, el Instituto de Arquitectura Tropical y la Cámara Costarricense de la Construcción. Fruto de este esfuerzo, se dictaron una serie de pautas fundamentales, para lograr la regeneración y repoblamiento del centro capitalino.

Gracias a este trabajo, en abril del 2004, el Presidente de la República, doctor Abel Pacheco, firmó un decreto en el que declaró esta iniciativa como de interés público.

A su vez, la Municipalidad de San José, en la figura de la Dirección de Urbanismo, por medio de un trabajo participativo, inició un proceso de modificación del principal instrumento de planificación con el que cuenta el ayuntamiento desde 1995, el Plan Director Urbano (PDU), con el fin de incentivar un modelo vertical y compacto de ciudad para el casco central josefino, que haga un uso racional de los recursos limitados, como el espacio y la infraestructura.

El Alcalde de San José, ingeniero Johnny Araya Monge, nombró, además, al economista, licenciado Luis Carlos Delgado Murillo, como Director de la Oficina Ejecutora del Plan de Regeneración y Repoblamiento del Centro de la capital. La idea, es que esta nueva dependencia municipal, sirva para buscar recursos para el proyecto en las entidades financieras nacionales e internacionales, y para que gestione una mesa inmobiliaria, donde los propietarios de terrenos, los inversionistas, los desarrolladores y los clientes finales, puedan ponerse de acuerdo sobre la manera en la cual se puede llevar a la práctica este proyecto.

El perfil que se ha fijado para los nuevos inmuebles, es que estos deben servir a un doble propósito: vivienda y comercio.

Lo más factible, en el plano teórico, podrían ser condominios de varios pisos, en los cuales las dos primeras plantas serían para uso comercial, de entretenimiento o de servicios, y las restantes para departamentos.

También se fijó el posible público meta para estas soluciones habitacionales en altura: funcionarias y funcionarios de instituciones públicas que se ubican en el centro de la ciudad (Poder Judicial, Caja Costarricense del Seguro Social, Instituto Nacional de Seguros, Asamblea Legislativa, bancos estatales, ministerios, etcétera), y de empresas privadas vinculadas a los servicios financieros, el comercio y, principalmente, el turismo.

El propósito es que sean personas jóvenes, profesionales o técnicos, con un nivel adquisitivo medio, que estén interesados en vivir cerca de sus lugares de trabajo y que, eventualmente, se verían beneficiados con la oferta de la ciudad en entretenimiento, arte, cultura, etcétera.

Las condiciones para que el repoblamiento pueda llevarse a cabo, se han ido ejecutando a lo largo de la actual administración, con medidas como: el desalojo del comercio informal; la construcción de obras de infraestructura pública; la regulación de la publicidad exterior; la arborización urbana; la mejora en el servicio de recolección de desechos sólidos; la canalización de caudales de agua, para evitar inundaciones; la ampliación y fortalecimiento de la Policía Municipal; las labores para atender y rehabilitar a las personas en situación de indigencia; las tareas de vigilancia conjunta con el Ministerio de Seguridad Pública y el Patronato Nacional de la Infancia (PANI), con el fin de evitar la explotación sexual de menores y el tráfico de drogas; el apoyo a las pequeñas y medianas empresas; la promoción de la inversión; la simplificación y modernización de los trámites

municipales; la inserción en la sociedad de la información; y el soporte al arte público y la cultura.

Paralelamente, otras entidades, también han invertido en el futuro de San José. Éste es el caso de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, con la instalación de una red eléctrica subterránea en el centro, así como de un estético sistema de iluminación y, en conjunto con la Radiográfica Costarricense S.A. (RACSA), una conexión de alta velocidad a Internet, que mejora las ventajas competitivas de la urbe, con respecto a otras zonas de desarrollo empresarial del país.

Poco a poco, las condiciones nuevas han generado inversiones de vanguardia. De este modo, en el campo de los servicios, por ejemplo, la Clínica Bíblica y otras instituciones y empresas han tomado la decisión histórica de permanecer en el centro y realizar importantes obras e inmuebles.

Asimismo, la cantidad de permisos de construcción que se han tramitado para condominios en el Cantón Central, se ha incrementado notablemente en los últimos meses. De esta manera, ya están en ejecución proyectos en las zonas de La Sabana y los alrededores del Hotel San José Palacio. Además, en los cuatro distritos centrales, ya se han proyectado varios inmuebles habitacionales en altura, que pueden servir como detonante para que el sector de la construcción se dé cuenta de las ventajas competitivas que ofrece la capital.

La recuperación de San José, no es una iniciativa a corto plazo. Posiblemente, los resultados de este plan se hagan evidentes en cinco o más años. No obstante, el repoblamiento es la única alternativa para una ciudad que amenaza con volverse insostenible y con perder su cohesión social.

El futuro de San José, depende de los esfuerzos que la Municipalidad josefina y otras instancias estén en capacidad de realizar, con el fin de que quienes habitan y visitan la urbe, recuperen sus vínculos afectivos y de identidad con el espacio humano que es su capital.

DUDAS FRECUENTES SOBRE EL REPOBLAMIENTO

El Plan de Regeneración y Repoblamiento de San José, es a largo plazo. Los primeros resultados, no serán visibles antes de cinco años y la ejecución definitiva del proyecto, puede tardar más de 20 años.

La iniciativa, no implica la compra o expropiación de tierras por parte de la Municipalidad de San José.

El desarrollo del repoblamiento, depende, en gran medida, de la visión del sector privado y sus distintos actores: propietarios de tierras, inversionistas, desarrolladores y clientes finales.

Dentro de los planes del ayuntamiento, no está el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social para la capital.

El público meta de la propuesta, son los profesionales con ingresos medios, que puedan hacer frente a un crédito bancario para financiar su solución habitacional en altura, dentro de los desarrollos que la empresa privada lleve a cabo en el centro.

De ninguna manera, la Municipalidad de San José, ha pensado en atender las necesidades habitacionales de los sectores con menos recursos, ya que para esto, el Estado central cuenta con el sistema nacional para la vivienda.

El proyecto no tiene relación con las ofertas políticas de vivienda o con los programas del Banco Nacional Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) o el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). Se recomienda acudir a estas instituciones, cuando se busque ayuda para solucionar problemas de incapacidad de acceder a soluciones habitacionales gestionadas por el sector privado.

La ejecución de la iniciativa de renovación urbana, depende de las condiciones que la Municipalidad y otras instituciones públicas puedan generar; sin embargo, el desarrollo de los proyectos habitacionales, no puede ser gestionado por el sector público y, por ende, es fundamental la participación de la empresa privada.

La seguridad ciudadana, la atención a la indigencia y a las personas en riesgo social, el ordenamiento del comercio, la mejora del paisaje urbano, la apertura de más espacios públicos y parques, la reorganización del marco vial y la construcción de más infraestructura, la creación de un sistema eficiente, moderno y sostenible de transporte público y el fomento de la cultura y el turismo, son pasos previos fundamentales para la regeneración urbana.

El punto más importante para que la gente, los servicios y el comercio regresen al casco central josefino, es recuperar la identidad de los habitantes y usuarios con la capital.

Para que el proyecto sea factible, se requieren incentivos. La Municipalidad ha propuesto reducciones en los tributos municipales y la agilización de los trámites, como los permisos de construcción. El gobierno central evalúa otras más importantes, desde el punto de vista económico, como una bonificación, sobre el precio final de las viviendas, para quienes quieran vivir en el centro, recursos que podrían obtenerse de lo que el Estado ahorraría en cuanto a no tener que desarrollar infraestructura básica en zonas que no la tienen (acueductos, alcantarillados, sistemas eléctricos, escuelas, calles, etcétera).

Aunque sería mejor contar con un marco legal para impulsar el repoblamiento, el ayuntamiento está dispuesto a trabajar con la legislación existente, con tal de que el proyecto sea viable económicamente, administrativamente y políticamente.

La escasez de tierras donde extender aún más la mancha urbana, parecen no dejar otra alternativa que el desarrollo habitacional del sector con la mejor infraestructura urbana del país: el centro de San José.

La cooperación internacional, como la que ha brindado la Iniciativa de Ciudades Sostenibles del gobierno de Canadá, es vital para que la revitalización de la ciudad sea posible.

La renovación urbana, estaría en capacidad de adaptarse a otras ciudades, que podrían tomar la experiencia de San José como guía, no sólo en Costa Rica, sino también en América Central.