



Contenido

Guía para elaboración del Plan Proyecto de Renovación Urbana para La Carpio

Introducción	2
Plan Proyecto de Renovación Urbana	5
Planteamiento sobre los contenidos que aplicarían a La Carpio.....	5
1) Justificación	5
2) Diagnóstico	5
3) Tipos de intervención	8
4) Actores.....	10
5) Delimitación de área	11
6) Factibilidad y Proyección.....	11
7) Instrumentos de Gestión de Suelo	12
8) Propuesta de Diseño.....	13
Reflexiones finales.....	15
Anexos	16
1. Ejemplo de Ficha diagnóstico por sector (borrador en formación)	16



Despacho Viceministerial de
Vivienda y Asentamientos Humanos
Dirección de Gestión Integrada
del Territorio

Guía para elaboración del Plan Proyecto de Renovación Urbana para La Carpio

Introducción

En el asentamiento de La Carpio se han dado diversos intentos para avanzar en su formalización desde el 2012, sin embargo no ha habido aún una solución para su estado de informalidad.

En la Administración Solís Rivera hubo esfuerzos desde el MIVAH e IMAS para avanzar con el proyecto de bono colectivo que dotaría de infraestructura pública a todo el asentamiento, decidiéndose para ello destinar 500 millones de colones del IMAS al BANHVI para realizar los planos constructivos de todas las obras (no hacerlo por fases como se decidió antes) y realizar los esfuerzos necesarios para reasentar a 23 familias que ocupaban el lote que quería destinarse a la ampliación de la escuela, cosa que realizó el MIVAH, mediante la DGIT y el DGPT.

En la Administración Alvarado Quesada se ha trabajado en avanzar con la titulación de Pro Desarrollo (IMAS), en avanzar con el Bono Colectivo y encontrar una nueva figura para ejecutar el proyecto (MIVAH-BANHVI), en formalizar las calles públicas para que puedan desarrollarse las obras del Bono Colectivo (IMAS-MIVAH-INVU-MSJ) y en realizar un censo de población que ofrezca información valiosa para tomar decisiones y definir los instrumentos de intervención necesarios para La Carpio (MSJ).

Ahora se hace necesario realizar el Plan Proyecto de Renovación Urbana (PPRU) de La Carpio, para viabilizar las intervenciones que serán necesarias y posibles en el asentamiento, que permitan su formalización y titulación. La figura del Plan Proyecto está definida, por el Reglamento de Renovación Urbana del INVU, como la “Propuesta preliminar de intervención para una determinada área urbana, que contiene todos los elementos requeridos para ejecutar el Proyecto de Renovación Urbana, entre ellos: políticas, pautas y lineamientos. Corresponde al proceso de conceptualización del proyecto”.

Dentro del PPRU se buscará dar solución a diversas situaciones del asentamiento, donde destacan: a) La dotación de infraestructura pública, espacios verdes y facilidades comunales; b) La reubicación de familias que ocupan zonas de riesgo y de protección de los ríos Virilla y Torres; c) La titulación del asentamiento y dotación de vivienda; y d) La definición de acciones que promuevan el desarrollo de los proyectos de infraestructura necesarios y el desarrollo humano en el asentamiento.

Cabe señalar que el PPRU de La Carpio se enmarca dentro de un esquema de gobernanza que se resume en las imágenes 1 y 2, donde los componentes del Plan se han organizado en 4 actividades: Planificación, Gestión, Propuesta de Diseño, Sostenibilidad y Apropiación. Cabe resaltar que, en lo que respecta a los componentes del

PPRU la Comisión Interinstitucional no realizará ninguna tarea, sino que sólo deberá conocer y validar los insumos de información que se generen desde las Mesas Técnicas Urbana y Social. En el futuro, para el seguimiento y monitoreo de proyectos y acciones la Comisión Interinstitucional tendrían una labor más activa.

Imagen 1. Instancias de gobernanza de la Renovación Urbana en La Carpio



Imagen 2. Esquema de trabajo para planear la Renovación Urbana La Carpio

1. Planificación				4. Propuesta de diseño		
Justificación	Diagnóstico Lectura integral		Tipo de Intervención	Definición de instrumentos de gestión de suelo	Implementación de estrategias para ejecución proyectos	Aprobación y ejecución de proyectos.
	Física	Social				
2. Gestión						
Actores			Delimitación de áreas de intervención	Factibilidad y proyección		
Proyectos	Recursos			Establecimiento de proyectos del programa.	Definición de estrategias para ejecución de proyectos	Seguimiento y monitoreo de proyectos
3. Sostenibilidad y apropiación (participación ciudadana)						
Planificación y Gestión				Diálogo social a nivel de instancias comunitarias		
Ejecución				Diálogo social a nivel de sectores, cuadra por cuadra		

Cabe mencionar que, como parte de los esfuerzos del MIVAH y el IMAS por organizar la intervención en La Carpio y darle un sustento legal a la gobernanza que permita ejecutar los proyectos y acciones necesarios, se ha formulado un borrador de decreto ejecutivo donde se definen las instancias de gobernanza de la Renovación Urbana en La Carpio según lo mostrado en la imagen 1, integrada por:

- Comisión Interinstitucional: máximo espacio de coordinación entre las organizaciones que tengan incidencia los procesos relacionados con la renovación urbana de La Carpio.

- Mesa Técnica Urbana: instancia donde se gestionarán los aspectos técnicos relacionados con proyectos de infraestructura, mejoramiento urbano y de titulación.
- Mesa Técnica Social: instancia donde se gestionarán las actividades de sostenibilidad y apropiación de los proyectos de renovación urbana, así como todos los aspectos relacionados con la participación ciudadana.

Dado que el Plan Proyecto de Renovación Urbana de La Carpio implica un alto grado de participación de diversas instituciones públicas, pero se refiere principalmente a desarrollo de un instrumento técnico donde se detallen proyectos de infraestructura pública, se considera que lo más idóneo es que sea desarrollado por la Mesa Técnica Urbana de La Carpio, bajo la coordinación del MIVAH, pero con una importante participación de la Mesa Técnica Social, bajo la coordinación del IMAS. Dentro de la Mesa Técnica Urbana serán cruciales las participaciones del INVU, como autoridad técnica en materia de Renovación Urbana, de la Municipalidad de San José, como responsable por la administración del territorio donde se encuentra La Carpio, y del BANHVI como responsable por la ejecución del Bono Colectivo. Adicionalmente, las otras instituciones públicas que conforman la Mesa son relevantes en temas vinculados a servicios públicos (AyA y CNFL) y a la seguridad en el asentamiento (Bomberos de Costa Rica). El CFIA participa como miembro observador y asesor, por su experiencia vinculada con el desarrollo de proyectos de infraestructura y vivienda.

Este PPRU debería definir el marco de acción para intervenir todo el asentamiento y llegar a su formalización y titulación, mediante acciones y proyectos a ser realizados con responsables y un horizonte temporal definido.

Esta propuesta de abordaje para la realización del PPRU de La Carpio ha sido elaborada por el MIVAH, en coordinación con el IMAS, el INVU y la Municipalidad de San José, para ser presentada a la Mesa Técnica Urbana, con la intención de que se discuta y se acuerden y distribuyan responsabilidades para **formular el proyecto en un plazo de tres meses a partir de la primera reunión de trabajo** (programada para el miércoles 14 de Abril). Algunos de los componentes del PPRU deberán ser desarrollados desde la Mesa Técnica Social, para lo cual las actividades deberán planearse y ejecutarse en este mismo plazo.

Una vez conformado el PPRU de La Carpio, deberá ser presentado en la Mesa Técnica Social y, potencialmente, en la Comisión Institucional, ante la cual habrá que haber rendido un informe de avanza en la reunión del mes de mayo. Finalmente, la Municipalidad de San José debe presentar el PPRU al INVU para su aprobación.

A continuación se detallan los componentes del PPRU, la propuesta de abordaje planteada para cada uno de ellos y algunos elementos adicionales a ser considerados.



Plan Proyecto de Renovación Urbana

Planteamiento sobre los contenidos que aplicarían a La Carpio

Según establecido en el Reglamento de Renovación Urbana del INVU (Art. 7), en la conceptualización del Plan Proyecto de Renovación Urbana el gobierno municipal deberá verificar que el documento del Plan Proyecto contenga:

1) Justificación

Indicar las causas para la Renovación Urbana (Art. 6), entre las cuales están:

- 1) Riesgo por amenazas naturales;
- 2) Deficiente o inexistente infraestructura;
- 3) Deficientes o inexistentes áreas de parques y facilidades comunales;
- 4) Protección ambiental de recursos naturales;
- 5) Presencia de asentamientos informales;
- 6) Presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables;
- 7) Presencia de patrimonio arquitectónico o intangible;
- 8) Inadecuado tejido urbano;
- 9) Revitalización Urbana.

También deben incluirse las deficiencias a corregir con el Proyecto de Renovación Urbana y el beneficio a percibir; asimismo deberá aportar el documento del gobierno municipal que certifique la existencia de la causa de la intervención.

Sobre este particular, en La Carpio se presentan todas las causas listadas salvo la 7.

2) Diagnóstico

Documento en el cual se incluye la recolección, clasificación, comparación y evaluación de las causas de intervención, considerando variables e indicadores que caracterizan la problemática, tanto del espacio geográfico a intervenir con el Plan Proyecto de Renovación, como su área de influencia. Debe incluir los estudios técnicos correspondientes, según la causa y tipo de Renovación Urbana.

Para la elaboración de este Diagnóstico se ve necesario, como mínimo, incluir la información presentada en el Cuadro 1, donde se detalla la causa a la cual hay que referirse, el detalle de información necesaria y el actor responsable de facilitar esa información.

Cada institución responsable preparará un documento, que se llamará “Informe de situación”, donde se haga el análisis del estado de situación respecto a cada detalle que le corresponda realizar. Adicionalmente, en este informe las instituciones que sean responsables de desarrollar proyectos de infraestructura o titulación, deberán agregar lo que se solicita en el apartado de “3) Tipos de intervención”.

Cuadro 1. Detalle de contenidos del diagnóstico y responsables

Causa	Detalle	Responsable
1) Riesgo por amenazas naturales	Presencia de población en zonas de protección de ríos según fotointerpretación	MIVAH
	Presencia de población en zonas de riesgo según estudio realizados	Municipalidad de San José
	Presencia de amenazas naturales con información oficial	CNE
2) Deficiente o inexistente infraestructura	Información proveniente de estudio del bono colectivo	MIVAH
	Análisis de información cartográfica levantada en campo	IMAS
	Datos provenientes del censo y otras fuentes	Municipalidad de San José
	Servicio brindado en el asentamiento	AyA
	Servicio brindado en el asentamiento	CNFL
3) Deficientes o inexistentes áreas de parques y facilidades comunales	Análisis de información cartográfica levantada en campo	IMAS
	Datos provenientes del censo y otras fuentes	Municipalidad de San José
4) Protección ambiental de recursos naturales	Alineamiento de zonas de protección de ríos Virilla y Torres	IMAS-INVU
	Análisis por fotointerpretación con base en alineamiento del INVU	MIVAH
	Servicio en la comunidad y disposición de aguas residuales	AyA
5) Presencia de asentamientos informales	Condición de informalidad conocida (asentamientos)	MIVAH
	Condición de informalidad conocida (propiedad)	IMAS
	Condición de informalidad conocida (norma y gestión del territorio)	Municipalidad de San José
6) Presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables	Condición de irregularidad conocida (propiedad)	IMAS
	Condición de irregularidad conocida (norma y gestión del territorio)	Municipalidad de San José
	Condición de estructuras inhabitables	Ministerio de Salud
8) Inadecuado tejido urbano	Calles públicas	IMAS
	Análisis referente a la vialidad existente (red de calles) y las necesidades de mejora	Municipalidad de San José
	Dinámicas urbanas, sociales, económicas, culturales, entre otras.	IMAS – Mesa Técnica Social
9) Revitalización Urbana	Necesidad de densificación (según estimaciones de población a reubicar)	MIVAH-IMAS
	Posibilidad de densificación (según norma)	Municipalidad de San José
	Necesidades y aspiraciones comunitarias	IMAS – Mesa Técnica Social



En la etapa de elaboración del Diagnóstico, el trabajo con los grupos organizados de la comunidad se ejecutará mediante la acción de la Mesa Técnica Social, liderada por el IMAS. Habrá dos componentes que deberán desarrollarse en este marco de trabajo:

8) Inadecuado tejido urbano: Identificar las dinámicas urbanas, sociales, económicas, culturales y cualquier otra que pueda ser relevante para considerar en la formulación del Plan Proyecto de Renovación Urbana de La Carpio.

9) Revitalización Urbana: Identificar las necesidades y aspiraciones que son percibidas por la comunidad, y que podrían ser alcanzadas, en alguna medida, mediante el Proyecto de Renovación Urbana, para lo cual deben ser consideradas en la formulación del Plan.

En ambos casos debe tenerse como referencia los alcances del Plan Proyecto de Renovación Urbana de La Carpio, donde hay un primer componente fuerte de desarrollo de proyectos de infraestructura y del proceso de titulación, así como las acciones o proyectos de orientación social, sobre lo que se habla en el apartado de 3) Tipos de intervención.

Posteriormente, cuando se haya integrado todo el Diagnóstico, se volverá a trabajar con ellos para exponerles el resulta y que se valide la información aportada por las instituciones públicas participantes. Este proceso de participación se organizará desde la Mesa Técnica Social y la Comisión Interinstitucional.

La información que deba ser generada por instituciones que no son parte de la Mesa Técnica Urbana (CNE y Ministerio de Salud) será solicitada por el MIVAH.

Como parte del diagnóstico se formularán fichas por sector (ver imagen 3), donde se caracterice el tipo de problemas enfrentados y que podrían gestionarse a través del proyecto de renovación urbana, así como un primer acercamiento a las intervenciones que se requerirá para la formalización del asentamiento. Con esto se esperaría poder tener una noción de qué tan deficiente está un determinado sector de manera que sea información útil a considerar al realizar la priorización de las acciones.

De la información que se genere en el diagnóstico, se tendrán insumos para discutir y definir posibles fases de ejecución del proyecto de Bono Colectivo y el proceso de titulación del IMAS, considerando especialmente las situaciones de amenazas naturales, las realidades sociales y las oportunidades para impactar positivamente en un menor plazo al asentamiento de La Carpio.

Imagen 3. Sectores del asentamiento La Carpio.



3) Tipos de intervención

En esta sección deberá indicarse los tipos de intervención a utilizar (Art. 5), entre los cuales están:

- **Rehabilitación** (mejoramiento de un área urbana predominantemente construida que permite su recuperación integral, incluyendo medidas como variación de la densidad de población, reparación y modernización de servicios comunales, así como la construcción de redes viales adecuadas);
- **Regeneración** (proceso integral y dinámico que actúa sobre los factores que originan el deterioro de un área urbana con el fin de impulsar una recuperación paulatina de su estado original);
- **Remodelación** (modificación de un conjunto urbano para su reutilización, incluyendo medidas como podrá incluir parámetros constructivos, vialidad, readecuación de los servicios básicos, rectificación de medidas prediales, provisión de áreas libres); y
- **Conservación** (referido al patrimonio histórico, arquitectónico e intangible).



En La Carpio corresponde implementar, como tipos de intervención, las tres primeras, siendo la regeneración aplicable en las zonas de protección de los ríos.

Considerando las características del asentamiento pueden identificarse con más detalle los tipos de intervención a utilizar en cada sector, así como los proyectos y acciones que potencialmente se requerirá ejecutar (detalle a incluir en la respectiva ficha de diagnóstico, ver anexo 1).

En este apartado se incluirá, el detalle de los distintos proyectos de infraestructura que ya se tienen identificados. Esto incluye la siguiente lista, donde se detalla el actor que se considera como responsable:

1. Bono Colectivo. Responsable: BANHVI y MIVAH.
2. Agua potable y tratamiento de aguas residuales. Responsable: AyA.
3. Electrificación y alumbrado público: Responsable: CNFL.
4. Titulación. Responsable: IMAS.
5. Zonas Sujeto a Estudio, clasificadas así en el Plan Regulador de San José, donde se desarrollarán propuestas de intervención integral, que incluyan vivienda, áreas verdes o facilidades comunales y vialidad pública.
6. Espacios públicos, que implica la desocupación de áreas dentro del asentamiento que puedan ser equipadas y habilitadas para el uso recreativo público. Responsable de la habilitación: Municipalidad de San José.
7. Vivienda. Este proyecto incluye el desarrollo de Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible (VUIS) con fondos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, pero también interesa la posibilidad de explorar otras modalidades. Responsable: MIVAH, INVU y Municipalidad de San José.

Para los primeros 4 proyectos de la lista, la institución responsable debe detallar la siguiente información, misma que servirá para alimentar los apartados 5) Delimitación del área y 7) Factibilidad y proyección:

- Descripción general del proyecto.
- Área de actuación: donde se desarrollarían las obras de infraestructura o se ejecutaría la titulación.
- Costos estimados.
- Fuente de financiamiento.
- Tiempos de ejecución previstos.
- Pautas de actuación específicas que pudiera requerirse: Esto se refiere a cualquier pauta o lineamiento específico que, según la lógica que se plantea más adelante, la institución considere importante incluir como parte del PPRU de La Carpio, para garantizar la adecuada ejecución del proyecto en un futuro.



Además de los proyectos de infraestructura pública mencionados, se debe definir lo que podrían ser acciones o proyectos de orientación social, tarea que corresponde que sea realizada por la Mesa Técnica Social. En este apartado se consideran dos tipos:

- Acciones orientadas a apoyar la gestión futura de los proyectos de infraestructura, donde sea crucial la participación de la comunidad; y
- Proyectos con los que se creen o amplíen las condiciones para el desarrollo humano¹ en el asentamiento, los cuales podrían tener un enfoque hacia el empleo, la salud, la actividad económica, la activación del espacio público o alguna otra dimensión relevante.

4) Actores

En esta sección debe indicarse si el Plan Proyecto es propuesto por iniciativa municipal, pública, privada o mixta. Se definirán los actores públicos o privados que participarán, con indicación expresa de la naturaleza de su intervención según lo indicado en la propuesta de diseño y las fuentes financieras.

En este apartado debe consignarse el compromiso asumido por el MIVAH a través del proyecto de bono colectivo; por el IMAS mediante el programa de titulación; por el AyA mediante el Programa de Agua Potable y Saneamiento (PAPS); por la CNFL en relación con la electrificación y alumbrado público (disponibilidad de cooperación que debe confirmarse); por el INVU en el caso de haber algún tipo de intervención en vivienda que se llegue a determinar como posible y de cualquier otro actor, particularmente privado, que pudiera sumarse en la ejecución del proyecto de renovación urbana.

En el caso de la Municipalidad de San José se ha valorado que, inicialmente, podría asumir un proyecto de Espacios Públicos, como se explicó antes. También se considera necesario que se valore la posibilidad de que aporten recursos para la ejecución de las fases constructivas del Bono Colectivo. Adicionalmente, podrían ser partícipes de toda la renovación urbana de La Carpio mediante el impulso de las actividades, programas o políticas de atención de asentamientos humanos, dentro del marco de trabajo que ya tienen disponible en la Municipalidad, mismos que podrían caer en la categoría de acciones sociales para el desarrollo humano. Sobre este particular es necesario discutir las posibilidades que existen, en las Mesas Técnicas Urbana y Social, así como en la Comisión Interinstitucional, para posteriormente elevar la discusión a instancias políticas.

Esta sección se construirá con la información ya facilitada como parte del apartado “3) Tipos de intervención”.

¹ Según el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), el desarrollo humano sitúa a las personas en el centro y que comprende la creación de un entorno en el que las personas puedan desarrollar su máximo potencial y llevar adelante una vida productiva y creativa de acuerdo con sus necesidades e intereses.

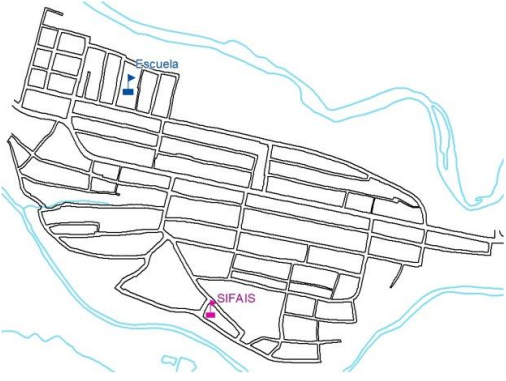
5) Delimitación de área

Localización del espacio geográfico en el cual se va a ejecutar el Proyecto de Renovación Urbana.

En este caso se incluye todo el asentamiento de La Carpio, incluyendo las laderas de los ríos Virilla y Torres.

En este apartado se construirá un insumo gráfico que detalle, para cada uno de los proyectos listados en el apartado de “3) Tipos de Intervención”, la información del proyectos y su área de actuación, es decir el área donde se trabajaría o desarrollarían las obras. A modo de ejemplo de lo que se espera formular se muestra la siguiente imagen donde se presenta información del proyecto de Bono Colectivo, misma que no es exacta en todos sus alcances.

Imagen 4. Ejemplo de ficha resumen de proyectos de infraestructura pública y titulación.

Proyecto de infraestructura	Delimitación del área de actuación	Factibilidad y proyección
<p>1) Bono colectivo: Diseño de las obras de alcantarillado sanitario y pluvial, acueducto, electrificación y alumbrado público*, calles y aceras, áreas verdes**, dentro del asentamiento de La Carpio.</p>	 <p>Sobre calles públicas.</p>	<p>Presupuesto disponible para I fase: 4.500 millones de colones (aprox.)</p> <p>Tiempo (corre a partir de que se concrete con UNOPS): Diseño: 7 meses. Licitación para construcción: 8 meses. Construcción: 8 meses.</p>

* Debe discutirse con la CNFL sobre su participación en este componente del proyecto.

** Sujeto a que haya propiedades disponibles para realizar diseño de áreas verdes.

La construcción de este insumo correrá por cuenta del MIVAH y se realizará con base en la información aportada por las instituciones responsables.

6) Factibilidad y Proyección

Estimación de costos, determinación de las fuentes de financiamiento públicas o privadas y del tiempo de ejecución del Proyecto, así como de las restricciones urbanísticas establecidas en la normativa aplicable.

En este caso deberán incluirse estimaciones, lo más realistas y bien informadas posibles, pero se debe entender que lo planteado será preliminar. En cada fase de ejecución de proyectos de renovación urbana deberá revisarse lo planteado, ajustarse y detallarse, teniendo en consideración las pautas de actuación definidas para la renovación urbana de La Carpio (ver apartado 8) Propuesta de Diseño).

La información de esta sección alimentará la ficha de proyectos (sección 5) Delimitación del área) y podrá incluirse en la ficha de diagnóstico de cada sector (ver anexo 1).

7) Instrumentos de Gestión de Suelo

Propuesta de instrumentos de gestión de suelo a utilizar en el Proyecto de Renovación Urbana. Se especificarán los siguientes aspectos:

- I) Identificación de los incentivos o prácticas a utilizar, entre ellas: 1) Mayor cobertura; 2) Mayor aprovechamiento de suelo; 3) Mayor altura; 4) Mayor densidad; 5) Mayor edificabilidad; 6) Simplificación de trámites y 7) Exoneración parcial o total de impuestos municipales.
- II) Determinación de las restricciones urbanísticas, así como de fraccionamiento o construcción en el área a intervenir, de conformidad con el Capítulo VI de la Ley de Planificación Urbana.
- III) Aplicación de norma excepcional en los términos del artículo 13 del Reglamento de RU del INVU.

Sobre este particular deben apuntarse las siguientes consideraciones referentes a cada ítem:

- I) Por lo pronto parece razonable considerar las prácticas 6) Simplificación de trámites y 7) Exoneración total de impuestos municipales.
- II) Dado que la Municipalidad de San José contará con un nuevo plan regulador muy pronto, corresponderá analizar la necesidad de incluir o no algo respecto a este punto, aunque inicialmente se ha estado valorando cumplir con la norma urbanística existente y no aplicar modificaciones.
- III) Siguiendo la línea de lo comentado en el punto anterior, parece innecesario aplicar la norma excepcional, pues ya se ha definido la vialidad pública observando la norma vigente y, como pauta de actuación, se está considerando dotar de un 5% de cesión de espacio público, límite inferior dado por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU.

En el caso de los instrumentos de gestión del suelo cabe señalar que, con el fin de dar cumplimiento a las pautas de actuación, interesa utilizar el reajuste de terrenos para consolidar fincas donde puedan desarrollarse proyectos más integrales, sea de vivienda con usos comerciales en la primera planta (VUIS) o proyectos que permitan dotar de áreas públicas y facilidades comunales al asentamiento. Este reajuste se haría con base en el parcelamiento existente en el asentamiento, definido por las familias que ocupan La



Carpio, aunque la mayoría de las fincas definidas por la vialidad pública definida son propiedad del IMAS. El reajuste de terrenos se usará cuando sea posible construir VUIS, sea mediante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o con otra fuente de financiamiento disponible, o cuando se requiera para desarrollar proyectos más integrales que incluyan la dotación de espacio público y facilidades comunales.

8) Propuesta de Diseño

Incluye los elementos gráficos y la memoria descriptiva que comprende los aspectos antes listados que conforman el Plan Proyecto.

En el caso de La Carpio hay una actuación clara en cuanto a lo que se incluirá en el diseño, esta es el Bono Colectivo, el cual incluye realizar el diseño y construcción de las obras del sistema de abastecimiento de agua potable, sistema de evacuación de aguas pluviales, sistema de evacuación de aguas residuales, red vial vehicular y peatonal, habilitación de parques y construcción de zonas recreativas. Este proyecto se ejecutaría con fondos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), cuyo rector es el BANHVI. Una primera fase del Bono Colectivo se encargará de realizar los planos de estas obras para todo el asentamiento y construir una primera fase; con la elaboración de los planos constructivos se definirían fases de ejecución, mismas que deberán ejecutarse conforme haya recursos disponibles para invertir.

Las demás acciones necesarias para llegar a formalizar el asentamiento de La Carpio no pueden ser precisadas en este momento, por lo cual se propone definir una serie **pautas de actuación** para la renovación urbana de La Carpio, mismas que constituirían acuerdos de las partes, instituciones y actores de la comunidad, que orientarán el actuar en el asentamiento a lo largo de la ejecución de toda la renovación urbana y que se deberán implementar en cada nueva fase o etapa de intervención. Las pautas servirán para decidir sobre situaciones diversas que se puedan presentar en el futuro y como medidas objetivas para dirimir cualquier desacuerdo o disputa sobre la ejecución de acciones y proyectos en La Carpio.

Las pautas marcarán la aspiración que se tiene para intervenir el asentamiento y que deberá procurarse cumplir siempre, pero permitiendo adaptarse a la realidad dinámica y compleja que representa la intervención del asentamientos informal más grande del país. Como punto de partida, se proponen las siguientes pautas de actuación para la renovación urbana de La Carpio, mismas que podrán ser modificadas y ampliadas por las Mesas Técnicas Urbana y Social, según se vea necesario:

1. Se prioriza la reubicación de la población residente en La Carpio (al momento del censo de población realizado por le Municipalidad de San José), que se ubica en zonas de riesgo o de protección de los ríos en la misma área de actuación del proyecto de renovación urbana.



2. Cesión de, al menos, un 5% de área pública para juegos infantiles, parques y facilidades comunales en todo el asentamiento, procurando que las mismas queden bien distribuidas entre los sectores.
3. Desocupación de las zonas de protección del río Virilla al Norte y Torres al Sur; cuando sea posible desarrollar parques lineales. Incorporando posibles equipamientos que sirven de control natural las zonas abiertas, recreativas asociadas.
4. Desocupación de las zonas de riesgos naturales, identificadas mediante estudios de la Municipalidad de San José.
5. Respeto a la red vial pública aprobada y recibida por la Municipalidad de San José.
6. Respeto a la norma definida en el Plan Regulador de la Municipalidad de San José.
7. Densificación del asentamiento, según la altura permita mediante el plan regulador vigente; esta medida se usará para ubicar a población residente en el asentamiento que pueda estar en condición de hacinamiento, en zonas de protección de río o en zonas de riesgos naturales.
8. Desarrollo de proyectos de Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible (VUIS), conforme se cumplan los criterios definidos por el MIVAH (dotación de redes de servicios, especialmente agua potable y alcantarillado sanitario).
9. Priorizar la intervención de las Zonas Sujetas a Estudio, definidas en el Plan Regulador de San José, en la medida de las posibilidades materiales, para el desarrollo de vivienda en altura, creación de vialidad pública y dotación de áreas públicas y facilidades comunales, utilizando para esto el reajuste de terrenos.
10. Utilizar el reajuste de terrenos para mejorar el tejido urbano, garantizar la continuidad vial y la dotación de servicios en todos los sectores del asentamiento.
11. Los terrenos ocupados por familias que sean sujeto de recibir el bono familiar de vivienda serán considerados para hacer un reajuste de terrenos y construir un proyecto de VUIS, donde las familias ocupantes originales recibirán una vivienda, teniendo la prioridad para escoger dentro del proyecto.
12. Los terrenos con área menor a 100 metros cuadrados, mismos que no podrán ser titulados por el IMAS, serán considerados para hacer reajuste de terrenos y construir proyectos de VUIS, donde las familias ocupantes originales recibirán una vivienda, teniendo la prioridad para escoger dentro del proyecto.
13. Siempre que sea posible consolidar una cantidad de terrenos que permita, además del desarrollo de proyectos de vivienda, la dotación de áreas verdes, facilidades comunales o vialidad pública, se optará por este tipo de intervención.
14. Para la población de La Carpio que ocupa áreas que puedan ser sujeto de reajuste de terrenos para el desarrollo de proyectos más integrales, se procurará encontrar opciones de vivienda sea a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, leasing de vivienda, vivienda municipal o alguna otra modalidad. **[Este aspecto requiere de mucha discusión]**



15. Todo proceso de inscripción catastral y de titulación se formulará y trabajará con la Mesa Técnica Urbana y será acordada conjuntamente con la Comisión Interinstitucional de Carpio; las gestiones de visados serán ejecutadas interinstitucionalmente de acuerdo con lo establecido en el Plan Proyecto de Renovación Urbana.
16. La Municipalidad de San José tendrá representantes en las Mesas Técnicas, Urbana y Social, y en la Comisión Interinstitucional, mismos representantes que integraran en conjunto con otros funcionarios la comisión municipal de seguimiento del plan proyecto de Renovación Urbana, de acuerdo con lo establecido en los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana.
17. Cada componente constructivo, o proyecto, que se realice cumplirá con la norma nacional aplicable, debiendo seguir los procesos ordinarios que incluyen la fiscalización de obras por profesionales responsable ante el CFIA.

Dentro de las pautas de actuación deberían considerarse también las que emanen de la Mesa Técnica Social, siguiendo la lógica de lo que se ha definido como tal, y considerando las necesidades de definir acuerdos con la comunidad que orienten la planificación y desarrollo de las acciones o proyectos de orientación social.

Reflexiones finales

Este documento servirá como punto de partida y marco orientador para la ejecución, por parte de la Mesa Técnica Urbana, del Plan Proyecto de Renovación Urbana de La Carpio, siguiendo lo establecido en el Reglamento del INVU, pero estará sujeto a discusión con los miembros de la Mesa, de lo cual podrían surgir ajustes, precisiones y mejoras.

Para toda sugerencia de cambio que se haga deberá considerarse el plazo definido para ejecución, de 3 meses que se cumplen el 14 de Julio, y la designación de un responsable de ejecutar la acción requerida en este plazo.

Las sugerencias de cambio deben ser discutidas en reunión de la Mesa, para que sean oportuna y adecuadamente valoradas y acordadas por todas las partes.



Anexos

1. Ejemplo de Ficha diagnóstico por sector (borrador en formación)

Ficha resumen de Diagnóstico: Sector "X"	
(Imagen de mapa de ubicación)	Descripción general Área Cantidad de techos Metros lineales de calles/aceras Datos de población (x rangos etarios) Otras datos que el IMAS tenga
Necesidades y aspiraciones identificadas	
Dinámicas urbanas, sociales, económicas, culturales	
Tipos de intervención (Breve descripción del tipo y razón de su aplicabilidad)	
Rehabilitación: Remodelación: Regeneración:	
Intervenciones potencialmente necesarias	
Zonificación y restricciones urbanísticas (según PRSJ)	
(Imagen de mapa de zonificación)	Usos permitidos y restricciones urbanísticas (altura, lote mínimo, frente mínimo) por zona