



REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Cap 1.	DISPOSICIONES GENERALES	2
Art. 1.1.	Objetivo	2
Art. 1.2.	Artículo 14.1.2. Formas de Intervención	2
Art. 1.3.	Instrumentos de desarrollo	2
Cap 2.	FORMA Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA	3
Art. 2.1.	Aprobación del Proyecto de Renovación Urbana.....	3
Art. 2.2.	Vigencia del Proyecto de Renovación Urbana.....	3
Art. 2.3.	Tipología de Acciones de Renovación Urbana	3
Art. 2.4.	Localización de usos predominantes.....	4
Cap 3.	RESTRICCIONES Y LIMITACIONES	5
Cap 4.	COMISIÓN DE RENOVACIÓN URBANA	5
Cap 5.	INCENTIVOS	5
Cap 6.	FACULTAD REMODELADORA DE LA MUNICIPALIDAD	5
Cap 7.	ZONIFICACIÓN	6
Cap 8.	DELIMITACION DE LAS ZONAS DE RENOVACION URBANA	6
Cap 9.	RESERVAS DE SUELO	6
Cap 10.	ZONAS DELIMITADAS EN EL PLAN REGULADOR	6



Cap 1. DISPOSICIONES GENERALES

El presente reglamento regula todo lo concerniente a los Procesos de Renovación Urbana que se decidan implementar en los distritos y centros urbanos del cantón de Montes de Oro, asumiendo las disposiciones que en su Capítulo 6 establece la Ley N° 4240 de Planificación Urbana.

Art. 1.1. Objetivo

El objetivo de este Reglamento es autorizar la intervención de la Municipalidad en las áreas del cantón que se encuentran defectuosas, decadentes o deterioradas, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, a fin de que se adopten las medidas y regulaciones para conservar, rehabilitar o remodelar dichas áreas.

Art. 1.2. Artículo 14.1.2. Formas de Intervención

La Municipalidad intervendrá con el objetivo de lograr la renovación urbana, utilizando todos los medios legales a su alcance, tales como la mediación, facilitación, el arbitraje, la acción legal, entre otros.

Art. 1.3. Instrumentos de desarrollo

A efectos del desarrollo del presente reglamento, la Municipalidad podrá contar con los siguientes instrumentos:

- 1)- El Plan de Renovación Urbana.
- 2)- El Proyecto de Renovación Urbana.

1.3.1. El Plan de Renovación Urbana

La Municipalidad podrá desarrollar un *Plan de Renovación Urbana*, que permitirá planificar de forma integral los proyectos a realizar en el cantón en materia de renovación, y definir los criterios generales en cuanto a la ordenación del espacio, equipamientos, servicios, infraestructuras, y urbanización para el desarrollo de Proyectos de Renovación Urbana. Estos planes podrán ser dirigidos específicamente a la corrección de determinadas patologías, como la recuperación de centros urbanos degradados, procesos de mejora barrial, etc.

1.3.2. El Proyecto de Renovación Urbana

Para el desarrollo de actuaciones de renovación urbana, la Municipalidad deberá desarrollar el *Proyecto de Renovación Urbana*, que contendrá la planificación y programación de las actuaciones a realizar a efectos de lograr los objetivos señalados en el Artículo 1, en las áreas señaladas a tal efecto en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador, o bien en las Zonas de Renovación Urbana, que deberán ser propuestas en el propio Proyecto de Renovación Urbana y aprobadas previamente por la Municipalidad e INVU, sin que esto requiera la modificación del Plan Regulador.

El Proyecto de Renovación Urbana podrá surgir por iniciativa pública o privada, en este último caso, el proyecto deberá ser aprobado por la Municipalidad.



Cap 2. FORMA Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA

El Proyecto de Renovación Urbana debe contener una parte normativa, una parte gráfica y una parte programática. Dicho proyecto específico, que deberá estar demarcado en el mapa de zonificación del Plan Regulador, deberá cumplir con los requisitos urbanísticos vigentes en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador o proponer alternativas viables urbanísticamente, y su contenido mínimo deberá incluir:

- a)- Los objetivos y justificación del mismo
- b)- La zonificación y delimitación de la zona de renovación, tal y como se contempla en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador.
- c)- Planos detallados de vialidad, usos, edificación y de áreas verdes y facilidades, a escala 1: 2,000.
- d)- Normativa urbanística articulada.
- e)- Estudio económico y financiero de la intervención urbanística
- f)- Los profesionales responsables de los diseños de los proyectos de renovación urbana (conservación, rehabilitación y/o remodelación) deberán tomar en consideración las estructuras Físico espacial, Físico ambiental, socio-cultural, económico- financiero y política Administrativa existentes en las áreas a renovar, para el diseño de cada proyecto. Conjuntamente con los planos deberán acompañar los estudios del caso, que demuestra que la propuesta de diseño contempla con claridad los comportamientos socio-espaciales deseados. Los diseños deberán estar respaldados en reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, en la que se sustenta la mejora del espacio urbano propuesto.

Art. 2.1. Aprobación del Proyecto de Renovación Urbana

Para aprobación del Proyecto de Renovación Urbana, éste debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a)- Cumplir con los contenidos descritos en este mismo reglamento.
- b)- Contar con los mecanismos que permitan la financiación para la ejecución de las actuaciones propuestas en el Proyecto de Renovación Urbana.

Art. 2.2. Vigencia del Proyecto de Renovación Urbana

La vigencia del proyecto quedará anulada a todos sus efectos en el caso de que, transcurrido cinco años desde su aprobación, éste no haya comenzado su ejecución.

Art. 2.3. Tipología de Acciones de Renovación Urbana

Las tipologías de acciones que podrá desarrollar un Proyecto de Renovación Urbana serán las siguientes:

- a)- Remodelación de la trama urbana.
- b)- Creación de nuevas polaridades.
- c)- Revitalización de centros históricos y ejes comerciales.
- d)- Traslado de usos inadecuados.
- e)- Proyectos de mejora barrial y otras acciones integrales de renovación de infraestructuras y equipamientos urbanos.



- f)- Procesos de erradicación de precarios. Distinguiendo las actuaciones:
 - f.1)- Sobre suelo público, que consistirá en la erradicación de tugurios instalados ilegalmente en zonas de dominio público o de propiedad pública.
 - f.2)- Sobre suelo privado, en caso de tratarse de ocupaciones irregulares de propiedad privada y eventualmente de ocupaciones amparadas en título adquisitivo válido pero carente de autorización administrativa.
- g)- Otras operaciones estructurantes.

Art. 2.4. Localización de usos predominantes

Con el propósito de ordenar, mejorar la tipología, la proporción y la organización de los usos del suelo, el Proyecto de Renovación Urbana que se proponga debe garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en las áreas a renovar, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas.

Deberá realizarse:

- a)- un inventario de las actividades-usos del suelo que se dan en el territorio ocupado, de modo que se indiquen claramente en el mapa correspondiente las zonas e instalaciones asociadas con cada uso identificado. La escala de estos mapas dependerá del tamaño de la zona a renovar, pero en todo caso permitirá identificar y diferenciar las áreas y edificaciones específicas asociadas a cada uso.
- b)- un inventario de las actividades-uso del suelo que se dan en el entorno urbano inmediato de la zona a renovar considerando una banda que cubra como mínimo una distancia de al menos 100 metros del perímetro, pero que será finalmente determinada en campo según la naturaleza de los usos identificados y de sus posibles impactos.
- c)- Una clasificación de los usos del suelo.
- d)- Un registro de los lotes que tienen un uso residencial las zonas de actividad residencial neta, de actividad residencial con zonas para comercio y servicios y las zonas en donde prevalece el uso residencial con comercio y servicio en la vivienda.
- e)- Una evaluación del grado de incompatibilidad o conflicto existente entre los usos del suelo y actividades identificados, empleando la observación directa y entrevistas estructuradas a los habitantes, de modo que los resultados puedan referenciarse siempre a un mapa de espacios concretos de la zona a renovar y de su entorno inmediato. Estos instrumentos deberán apoyarse en un conjunto de indicadores de impacto que consideren factores físico-espaciales, físico-ambientales y socio-culturales. Los impactos deberán analizarse, en términos sociales y espaciales.
- f)- Una clasificación de los impactos identificados según la importancia o gravedad. Esta gravedad debe estar determinada en función del perjuicio cuantitativo y cualitativo ocasionado a los habitantes, basándose en indicadores de salud, seguridad física, confort, entre otros.
- g)- Una definición de las medidas requeridas para paliar o eliminar los conflictos e impactos identificados entre usos y actividades dentro de la zona a renovar y su entorno urbano inmediato. Las medidas deberán plantearse de modo que faciliten orientar acciones destinadas a:
 - g.1)- Regular el impacto a través de adecuaciones físicas a las edificaciones asociadas a las fuentes o causas de impacto.
 - g.2)- Reubicar actividades-usos cuando la proximidad física es un factor determinante y el tipo de regulación mencionado en el punto anterior resulta insuficiente o inviable. En el caso de grandes zonas a renovar en donde ciertas actividades-usos similares y dispersas se han calificado como causantes de impactos indeseables sobre sus



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

espacios circundantes, debe considerarse la posibilidad de su reubicación mediante zonas de uso especializado dentro de la zona a renovar.

g.3)- Eliminar usos o actividades que, por la naturaleza de sus impactos sobre los habitantes de la zona a renovar y su entorno urbano, y por no resultar viable la regulación de esos impactos por otros medios.

Cap 3. RESTRICCIONES Y LIMITACIONES

De conformidad con el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana, desde el momento de publicación del Mapa de Zonificación con las zonas de renovación incluidas, la Municipalidad, por el término de cinco años, podrá imponer en las áreas a renovar, restricciones y limitaciones para fraccionar o construir en las propiedades que se encuentran deterioradas.

Cap 4. COMISIÓN DE RENOVACIÓN URBANA

La Municipalidad deberá nombrar una Comisión de Renovación Urbana para que vigile la implementación del Proyecto de Renovación Urbana. El nombramiento y funcionamiento de dicha Comisión se regirá por lo establecido en el Código Municipal.

Cap 5. INCENTIVOS

En el Proyecto de Renovación Urbana, la Municipalidad podrá otorgar incentivos que promuevan la ejecución de la remodelación urbana. Los incentivos podrán ser cuantitativos y cualitativos, y sin perjuicio de que en el Proyecto de Renovación Urbana, se indiquen otros, serán los siguientes:

- a)- El impuesto de construcción podrá reducirse o eliminarse, y en ningún caso podrá ser mayor al 1% del valor de la obra.
- b)- Se podrán variar los requisitos mínimos y restricciones establecidas en este Plan Regulador, bajo aprobación técnica de la Comisión de Renovación Urbana y del INVU.

Cap 6. FACULTAD REMODELADORA DE LA MUNICIPALIDAD

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de Renovación Urbana la Municipalidad tendrá facultades de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado. La Municipalidad gestionará con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, lo correspondiente a redistribución de lotes, para arreglar por convenio el modo de reubicarles dentro de la misma zona, trasladarle a otra y efectuar compensaciones. De no haber acuerdo, podrá procederse a la expropiación según lo establecido en la Ley No. 7495 de Expropiaciones.

Cualquier gasto referente a otorgamiento e inscripción en el Registro Público, y generado por las operaciones de remodelación, correrá a cargo de la Municipalidad, de tal forma que los propietarios afectados quedarán exentos.



Cap 7. ZONIFICACIÓN

Las Zonas de Renovación Urbana se encuentran definidas en el Mapa de Zonificación Propuesta del Plan Regulador, sin perjuicio de que se puedan proponer otras adicionales.

La declaración de Zona de Renovación Urbana deberá ser aprobada por la Municipalidad y el INVU en base a los siguientes criterios:

- a)-** La propuesta de Zonas de Renovación Urbana se podrá realizar en aquellas áreas urbanas donde el estado general de estructuras, edificios, infraestructuras, equipamientos y/o urbanización presente un grave deterioro y suponga condiciones adversas a la seguridad, salubridad y bienestar general.
- b)-** La declaración de zonas de renovación urbana se dará con prioridad en las siguientes áreas:
 - b.1)-** Zonas que presenten una degradación en la urbanización (aceras, infraestructura, mobiliario urbano, etc.) que impida el desarrollo de las actividades cotidianas de sus ciudadanos y el acceso a bienes y servicios públicos en igualdad de oportunidades, cumpliendo con estándares mínimos.
 - b.2)-** Zonas de tugurios con la propiedad regularizada (terrenos debidamente inscritos en el registro de la propiedad).
 - b.3)-** Áreas del cantón, que ejerzan la función de centralidad o cabecera.
 - b.4)-** Áreas urbanas con condiciones de degradación social como mendicidad, delincuencia, drogadicción, etc., donde el mal estado de la infraestructura, iluminación o dotación de equipamientos contribuya a la propensión de estas patologías urbanas.
 - b.5)-** Barriadas con procesos de degradación integral.

La declaración de Zona de Renovación Urbana precisará de la modificación del Mapa de Zonificación del Plan Regulador.

Cap 8. DELIMITACION DE LAS ZONAS DE RENOVACION URBANA

Las Zonas de Renovación Urbana, según su tipología, serán delimitadas teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- a)-** Que por su dimensión, usos y edificabilidad puedan soportar las cargas urbanísticas inherentes a su gestión.
- b)-** Que permitan la justa distribución entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados de la aprobación del Plan Especial.

Cap 9. RESERVAS DE SUELO

Las reservas mínimas para derechos de vía, áreas verdes y comunales y facilidades serán de acuerdo al plan o proyecto de Renovación Urbana, cuyas áreas o porcentajes mínimos por vía de excepción podrán ser menores a lo establecido en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y el Reglamento de Mapa Oficial de este Plan Regulador.

Cap 10. ZONAS DELIMITADAS EN EL PLAN REGULADOR

En el cantón de Montes de Oro se han delimitado dos zonas de renovación urbana, que vienen graficadas en el mapa de zonificación.



PLAN REGULADOR URBANO DEL CANTÓN DE MONTES DE ORO - PUNTARENAS

Estos asentamientos se ubican en zonas no aptas, en los bordes de ríos o quebradas. Algunas viviendas carecen de permisos de construcción y están ubicadas en terrenos que no les pertenecen (precarios), que pueden ser propiedad del Estado o de algún particular. Todo esto viene unido a situaciones de hacinamiento, y en muchos casos conviven más de una familia en una misma vivienda.

Estas zonas carecen también de espacios comunes, equipamientos básicos o servicios que las doten de autonomía funcional. Las infraestructuras están en estado de deterioro. A la luz de la situación actual es necesario implementar un plan de acción que aborde esta problemática y le dé solución, garantizando a esas familias un espacio de vida digno e integrado a la trama y vivencia de la comunidad.