



REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

La Municipalidad del cantón de El Guarco, en ejercicio de las facultades que le otorgan la Constitución Política, la Ley de Construcciones No.833 del 2 de noviembre de 1949, el Código Municipal, Ley No.7794 del 27 de abril de 1998 y la Ley de Planificación Urbana No.4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, así como lo requerido el Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación del Impacto Ambiental (Manual EIA) - Parte III, Decreto Ejecutivo No.32967, promulga el siguiente Reglamento de Renovación Urbana, mismo que forma parte integral del Plan Regulador del cantón de El Guarco.

BORRADOR SETIEMBRE 2022

V4.0

Contenido

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	3
ARTÍCULO 1. Alcance y ámbito de aplicación.	3
ARTÍCULO 2. Acrónimos.	3
ARTÍCULO 3. Definiciones.	3
ARTÍCULO 4. Intervenciones de Renovación Urbana.	6
ARTÍCULO 5. Causas de renovación urbana.	6
ARTÍCULO 6. Zonas de renovación urbana del cantón de El Guarco.	7
ARTÍCULO 6.1. Delimitación y usos conformes, condicionales y no conformes.	7
ARTÍCULO 6.2. Intervención.	7
ARTÍCULO 7. Comisión de Renovación Urbana.	8
ARTÍCULO 8. Lineamientos y criterios para el diseño urbano.	8
ARTÍCULO 9. Participación ciudadana.	8
ARTÍCULO 10. El Programa de Renovación Urbana.	9
ARTÍCULO 11. Sociedades públicas de economía mixta para la renovación urbana.	9
CAPÍTULO II: GESTIÓN DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA.	10
ARTÍCULO 12. Objetivos de los Programas de Renovación Urbana.	10
ARTÍCULO 13. Reajuste de terrenos.	10
ARTÍCULO 14. Reparto de cargas y beneficios.	10
ARTÍCULO 15. Contenido mínimo del convenio de reparto de cargas y beneficios.	11
ARTÍCULO 16. Contenido del Programa de renovación urbana.	12
ARTÍCULO 17. Aprobación y requerimientos.	12

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. Alcance y ámbito de aplicación.

El territorio sobre el cual se aplica el presente Reglamento corresponde con el territorio del Cantón de El Guarco sujeto a planificación territorial según lo dispone el Plan Regulador el cual incluye los distritos El Tejar y Tobosi en su totalidad y San Isidro en parte, según el respectivo mapa de Zonificación.

Por otra parte, de conformidad con la Ley de Planificación Urbana No.4240 y sus reformas, el presente Reglamento de Renovación Urbana contiene las regulaciones que localmente se adopten en el Cantón de El Guarco para conservar, rehabilitar, regenerar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, aplicándose supletoriamente las Leyes y Reglamentos de aplicación regional o nacional relacionados con su materia.

ARTÍCULO 2. Acrónimos.

- a. **IFAM:** Instituto de Fomento y Asesoría Municipal.
- b. **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- c. **MOPT:** Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- d. **MIVAH:** Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- e. **UTGV:** Unidad Técnica de Gestión Vial.

ARTÍCULO 3. Definiciones.

- a. **Áreas urbanas:** Ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población. Incluye los cuadrantes urbanos delimitados de conformidad con el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de El Guarco.
- b. **Asentamientos informales:** Edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no cuentan con la tenencia legal. Comúnmente se conocen como asentamientos en condición de precario.
- c. **Asentamientos irregulares:** Edificaciones e infraestructura urbana que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción.
- d. **Conservación:** Acciones que tienen por objetivo la protección de una edificación o conjunto urbano, pero especialmente del patrimonio histórico-arquitectónico o cultural de

conformidad con la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica No.7555, así como de los recursos naturales, para asegurar su preservación.

- e. **Cuadrante urbano:** Es el área urbana o ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población, en donde se encuentra la mayoría de los bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata; los cuadrantes urbanos se encuentran ubicados dentro de los distritos urbanos y se encuentran debidamente delimitados en el Mapa y Reglamento de Zonificación del cantón de El Guarco.
- f. **Densidad:** Relación entre número de habitantes permitidos en una hectárea o su equivalente en cantidad de viviendas como unidad de medida.
- g. **Densificación:** Proceso dirigido a aumentar la densidad existente en un sector de la ciudad con el fin de aprovechar las características estratégicas de las áreas identificadas en los proyectos de Renovación Urbana.
- h. **Diseño Urbano:** Disciplina orientada a la construcción y la interpretación de la ciudad, en relación del espacio construido con los espacios libres o públicos, a partir de criterios físicos, sociales, estéticos y funcionales, que busca satisfacer las necesidades de la sociedad, dentro de la consideración del beneficio colectivo en un área urbana existente o futura; con el objeto de proporcionar a sus habitantes una mayor satisfacción por la calidad del espacio habitado, donde el diseño, la construcción y la administración del espacio público, demanda la consulta y negociación entre una variedad de sectores y actores sociales.
- i. **Equipamiento urbano:** Todos los elementos que requiere la ciudad para funcionar con eficiencia.
- j. **Observatorio Urbano:** Organismo conformado por la administración municipal, al amparo de los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, en el que podrán participar también el sector académico, empresarial, social, con la finalidad de monitorear, evaluar y difundir información sobre los aspectos económicos, culturales, sociales, ambientales, y los retos fundamentales para el desarrollo de la urbe.
- k. **Plusvalía:** Es el incremento en el valor de los terrenos e inmuebles como consecuencia de una acción urbanística, o desarrollo de obras públicas normalmente ejecutadas por la administración estatal y no por los propietarios del suelo. En algunos casos es el resultado de inversiones de iniciativa privada en el entorno.

- l. **Programa de Renovación Urbana:** Conjunto de proyectos determinados para subsanar las deficiencias de una zona de renovación urbana.
- m. **Proyecto de Renovación Urbana:** Conjunto de actividades, obras, y demás operaciones asociadas, realizadas de acuerdo con los lineamientos y criterios para el diseño urbano establecidos por el municipio. Un proyecto de Renovación Urbana puede ser generado por iniciativa pública, privada o mixta, en tanto se siga el procedimiento dispuesto por el presente Reglamento.
- n. **Reajuste de Terrenos:** Instrumento de gestión del suelo que consiste en la agrupación de predios de forma voluntaria por parte de uno o varios propietarios, con el objetivo de redefinir catastral y registralmente sus límites prediales por otros de mayor y mejor conveniencia técnica y funcional, permitiendo una mejor dotación de infraestructura y espacio público, con el fin de mejorar el tejido urbano. Cada persona propietaria aportará una parte o todo su bien inmueble para fusionarlo con los predios colindantes.
- o. **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, para lograr su uso intensivo y un aprovechamiento colectivo. Dichas acciones son enmarcadas tanto en el aspecto físico-ambiental, como en lo económico-social.
- p. **Rehabilitación:** Proceso de mejoramiento de un área urbana predominantemente construida que permite su recuperación integral. Las medidas a implementar en este proceso podrían involucrar la variación de la densidad de población, expropiación o demolición de edificaciones en riesgo o insalubres, la reparación y modernización de servicios comunales, así como la construcción de redes viales adecuadas.
- q. **Remodelación:** Modificación de un conjunto urbano para su reutilización. Este tipo de intervención podrá incluir parámetros constructivos, vialidad, readecuación de los servicios básicos, rectificación de medidas prediales, provisión de áreas libres para fines recreativos, espacios para equipamiento y servicios urbanos, o cualquier combinación de los elementos anteriormente señalados. De requerirse cambios al uso de suelo deberá cumplirse con la Ley Planificación Urbana.
- r. **Renovación Urbana:** Proceso que busca brindar a los espacios deteriorados de las ciudades condiciones óptimas para la calidad de vida de sus habitantes, la conservación ambiental y el aumento en la competitividad territorial. Está dirigido a erradicar estructuras inhabitables,

zonas de tugurios, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso, conservar áreas urbanas y prevenir su deterioro, de conformidad con el artículo 1° de la Ley de Planificación Urbana. Lo anterior podrá incluir áreas de parque, patrimonio arquitectónico o intangible, facilidades comunales, equipamiento e infraestructura urbana, vivienda, foresta o corredores biológicos interurbanos.

- s. **Vivienda:** Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.
- t. **Zonas de Renovación Urbana:** Es un conjunto de sectores urbanos defectuosos, deteriorados o en decadencia tomando en cuenta su inconveniente parcelación, edificación, carencia de servicios y facilidades comunales o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar general a la población, sujeta de renovación urbana de conformidad con lo establecido en los artículos No.51 y No.52 de la Ley de Planificación Urbana y sus reformas.

ARTÍCULO 4. Intervenciones de Renovación Urbana.

Toda iniciativa de renovación urbana podrá representar una intervención o acción clasificada según los siguientes tipos:

- a. Rehabilitación.
- b. Regeneración.
- c. Remodelación.
- d. Conservación.

ARTÍCULO 5. Causas de renovación urbana.

Se considerarán como causas para la renovación urbana las siguientes:

- a. **Ineficiente, inexistente o insuficiente infraestructura y servicios públicos:** Insuficiencia o carencia de infraestructura para sistemas de provisión de agua potable, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, recolección y disposición de desechos, infraestructura de movilidad urbana como aceras, rampas para personas con capacidades de movilidad reducidas que incumplan con la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad, Ley N°7600, y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°26831 y sus reformas o normativa que lo sustituya, así como fragmentación del espacio público, afectación de la

conectividad y capacidad del sistema vial o cualquier otro elemento, que provoque condiciones adversas a la seguridad, salubridad y bienestar de los habitantes.

- b. **Asentamientos informales:** Terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no cuentan con la tenencia legal, comúnmente conocidos como asentamientos en condición de precario.
- c. **Asentamientos irregulares:** Edificaciones e infraestructura urbana que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se ha desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción.
- d. **Presencia de patrimonio histórico-arquitectónico o cultural:** Sectores que, por su tipología de infraestructura urbana, viviendas o edificios, puedan fomentar las actividades culturales, comerciales y turísticas, optimizando el uso del área a intervenir en función de las necesidades existentes. Así como lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N°32749 y sus reformas o normativa que lo sustituya.

ARTÍCULO 6. Zonas de renovación urbana del cantón de El Guarco.

ARTÍCULO 6.1. Delimitación y usos conformes, condicionales y no conformes.

Se establecen como zonas de renovación urbana los cuadrantes urbanos de los distritos, El Tejar, San Isidro y Tobosi establecidas como Zonas de Interés Histórico Arquitectónico, así como la Zona de Reserva Nacional Los Diques de Cartago en lo que corresponda al cantón de El Guarco respetando para su intervención la normativa nacional que la rige. De conformidad con el artículo No. 52 de la Ley de Planificación Urbana No.4240 y sus reformas, todas estas zonas se encuentran delimitadas y contempladas en el mapa y Reglamento de Zonificación del Plan Regulador de El Guarco.

ARTÍCULO 6.2. Intervención.

Concordantemente con lo dispuesto en el presente Reglamento se establecen intervenciones de remodelación y conservación para las Zonas de Interés Histórico Arquitectónico, así como de regeneración y rehabilitación para la Zona de Reserva Nacional Diques de Cartago.

ARTÍCULO 7. Comisión de Renovación Urbana.

La municipalidad de El Guarco podrá nombrar una comisión que se encargará de analizar los programas de renovación urbana que se propongan en el cantón y en general de dar seguimiento a todas las intervenciones de Renovación Urbana, o bien delegar estas funciones en otra Comisión ya existente o en la dependencia administrativa encargada del control y fiscalización urbana.

En caso de que la Municipalidad cuente ya con una comisión de planificación local o de Plan Regulador, esta podrá asumir la función descrita en el párrafo anterior con el apoyo técnico de la dependencia de Gestión de Desarrollo Urbano o aquella que la sustituya, lo cual deberá ser oficializado por acuerdo del Concejo Municipal.

ARTÍCULO 8. Lineamientos y criterios para el diseño urbano.

Todos los programas de renovación urbana que se aprueben al tenor del presente Reglamento deberán tomar en cuenta para su diseño, los lineamientos y fines específicos que la Municipalidad determine en conjunto con los actores involucrados. No obstante, como mínimo se deberán considerar los siguientes aspectos:

- a. Físico – espacial: en todos los casos se deberá privilegiar la peatonización del espacio, la accesibilidad universal, el uso de energías alternativas, la priorización del transporte público sobre el transporte privado y la densificación a través del repoblamiento de los centros urbanos.
- b. Social: caracterización sociocultural de la población a ser beneficiada.
- c. Económico: se contemplará la valorización de los inmuebles, así como los procedimientos y criterios que permitan priorizar los proyectos de renovación urbana por ejecutar.
- d. Ambiental: se deberá respetar los lineamientos ambientales del Reglamento de Desarrollo Sostenible del cantón de El Guarco según la zona y demás reglamentación ambiental vigente en la materia.

ARTÍCULO 9. Participación ciudadana.

La Municipalidad promoverá la participación de todas las partes involucradas, sociedad civil, sector privado y Gobierno Local para la definición de las normas programáticas, a través de mecanismos, procedimientos y estrategias que permitan garantizar el conocimiento oportuno y la cooperación activa de las partes interesadas. Para tales fines, se debe incluir en los programas de

renovación urbana una propuesta de comunicación y participación que incluya aspectos como el manejo de la información, convocatoria, sectores representados, alcances de intervención de cada sector, metodología, cronograma, entre otros.

ARTÍCULO 10. El Programa de Renovación Urbana.

Para las zonas de renovación urbana identificadas en el Cantón de El Guarco, la Municipalidad u otros interesados en caso de iniciativa privada, deben desarrollar un Programa de Renovación Urbana, para cada una o en general para todas las que se identifique, con la finalidad de establecer las obras o proyectos a realizar. De conformidad con el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana, sus reformas o normativa que la sustituya, el programa de renovación urbana debe implementar las acciones, obras y proyectos en un plazo máximo de cinco años para corregir las deficiencias diagnosticadas.

ARTÍCULO 11. Sociedades públicas de economía mixta para la renovación urbana.

La municipalidad de El Guarco podrá establecer y participar de sociedades públicas de economía mixta para la gestión específica de los proyectos de renovación urbana, conforme al Código Municipal y la Ley Reguladora de la Actividad de las Sociedades Públicas de Economía Mixta. El objetivo de estas sociedades es establecer el modelo de gestión conjunto entre el sector público y privado, para la ejecución de Proyectos de Renovación Urbana. Además, facilitará la compra de terrenos para la construcción de equipamiento urbano, vivienda, áreas verdes y recreativas. El modelo de gestión que se implemente a través de la sociedad deberá seguir los lineamientos y parámetros de este Reglamento, en especial procurará el reparto equitativo de cargas y beneficios en las operaciones urbanísticas.

CAPÍTULO II: GESTIÓN DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA.

ARTÍCULO 12. Objetivos de los Programas de Renovación Urbana.

En concordancia con el artículo No.51 de la Ley de Planificación Urbana y sus reformas o normativa que la sustituya, se establecen los siguientes objetivos:

- a. Garantizar la coherencia funcional de las actividades que se desarrollan en las Zonas de renovación urbana de acuerdo con sus propias necesidades y según la normativa vigente
- b. Conservar, rehabilitar, recuperar o renovar las áreas urbanas, por medio del repoblamiento, densificación o revalorización de las propiedades,
- c. Revitalizar las actividades ambientales, económicas y sociales.
- d. Promover el aprovechamiento de los predios y edificaciones existentes, para habilitar suelos de usos mixtos, y rescatar el espacio público, privado y los recursos naturales.

Los Programas de renovación urbana podrán incluir distintos proyectos como la peatonización del espacio, accesibilidad universal, protección de los recursos naturales, rescate del paisaje urbano y del patrimonio histórico-arquitectónico y cultural, el uso de energías alternativas, la priorización del transporte público, la densificación planificada en los centros urbanos, u otros factores que impulsen la renovación urbana.

ARTÍCULO 13. Reajuste de terrenos.

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana y sus reformas o normativa que la sustituya, mediante un programa de renovación urbana, la facultad remodeladora permite a la municipalidad abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado en un área urbana. 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, trasladarlos a otra y efectuar compensaciones en dinero o en especie.

ARTÍCULO 14. Reparto de cargas y beneficios.

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana sus reformas o normativa que la sustituya, para efectos de implementar los programas de renovación urbana, la Municipalidad podrá suscribir convenios urbanísticos con los propietarios, usuarios, usufructuarios o poseedores por cualquier naturaleza jurídica, que posibiliten la ejecución del programa y en el

cual se establezcan los acuerdos entre la Municipalidad, Instituciones Públicas, los propietarios del terreno y la comunidad involucrada en el programa, la cual puede además incorporar inversionistas nuevos, además de los propietarios originales.

Se procurará un reparto equitativo de las cargas y los beneficios asociados al programa de renovación urbana, de manera que los participantes reciban beneficios proporcionales al aporte inicial efectuado, para lo cual se aplicará la Guía básica para la Implementación de Procesos de Reajuste de Terrenos con Reparto de Cargas y Beneficios emitida en conjunto por IFAM, INVU, MIVAH y MOPT.

ARTÍCULO 15. Contenido mínimo del convenio de reparto de cargas y beneficios.

El actor que promueva el uso del instrumento de reajuste de terrenos, en caso de que provenga de una iniciativa privada o público-privada, presentará a la municipalidad un “Convenio de Reparto de Cargas y Beneficios específico” que incluirá como mínimo los siguientes elementos, pudiendo variar el orden de estos:

- a. Delimitación del área bruta sujeta al reajuste.
- b. Identificación de la configuración predial existente.
- c. Identificación de las restricciones urbanísticas y ambientales obligatorias.
- d. Definición de las cesiones para la trama vial, espacio público y equipamiento urbano.
- e. Delimitación del área neta sujeta al reajuste.
- f. Valor inicial del suelo y definición de los aportes respectivos.
- g. Definición de la norma urbanística, densidad y usos del suelo.
- h. Costo de construcción de las cesiones, en caso de que existan edificaciones.
- i. Definición de las partes que deberán asumir los costos previamente identificados y atribuibles al reparto de cargas.
- j. Incentivos Urbanísticos aplicables de conformidad con el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador de El Guarco.
- k. Reparto de los beneficios entre los diferentes participantes de conformidad con lo señalado en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 16. Contenido del Programa de renovación urbana.

Concordantemente con las zonas de renovación urbana establecidas en el presente Reglamento, cada una de ellas estará sujeta a un programa de renovación urbana que contenga como mínimo lo siguiente:

- a. **Justificación:** Definición de las causas de renovación urbana de conformidad con el presente Reglamento, las deficiencias a corregir y el beneficio a percibir.
- b. **Diagnóstico:** Consiste en recolectar, clasificar, comparar y evaluar los datos de las variables e indicadores que caracterizan la problemática tanto del espacio geográfico a intervenir, como su área de influencia.
- c. **Actores:** Definición de los actores públicos o privados, que se asocian para garantizar el buen desarrollo del programa de renovación Urbana, tanto a nivel económico como administrativo. Dicho programa de renovación urbana podrá ser propuesto por iniciativa municipal, pública, privada o mixta basada en el respectivo convenio de reparto de cargas y beneficios.
- d. **Delimitación del área a intervenir:** Localización del espacio geográfico en el cual se va a desarrollar el Programa de Renovación Urbana, en su respectivo barrio y distrito.
- e. **Anteproyecto:** Propuesta preliminar de diseño que incluye todos los elementos nuevos a incorporar en el programa de conformidad con las herramientas urbanísticas previstas en el presente Reglamento, así como la normativa urbanística aplicable. Debe contener además las restricciones para fraccionar o construir en el área a intervenir, la estimación sobre costos y determinación de las fuentes de financiamiento, así como estimación del tiempo de ejecución.

ARTÍCULO 17. Aprobación y requerimientos.

Para la aprobación del Programa de renovación urbana, se deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

- a. Todo Programa será gestionado a través de la dependencia de Gestión de Desarrollo Urbano o dependencia que la sustituya, quien verificará que el uso de suelo sea conforme y coordinará con la Comisión de Renovación Urbana o dependencia en la que hayan sido delegadas sus responsabilidades, la valoración del cumplimiento de los lineamientos

urbanísticos de la zona a renovar. En casos que impliquen apertura de calles públicas, o cambio de trazados de estas, se debe observar lo dispuesto en el Reglamento de Mapa Oficial del Plan Regulador de El Guarco para la declaratoria de nuevas vías públicas y contar además con el visto bueno de la UGTV o dependencia que la sustituya si se trata de la Red Vial Cantonal o bien del MOPT en caso de tratarse de la Red Vial Nacional.

- b. Cumplido el paso anterior, el Programa será elevado al Concejo Municipal siguiendo los canales formales para tal fin.
- c. El Concejo Municipal analizará el Programa presentado, tomando como base el criterio técnico señalado en el apartado anterior y la recomendación de la Comisión de Renovación Urbana o dependencia que la sustituya, y podrá acordar su remisión al INVU para visto bueno o en su defecto el archivo de este.
- d. Una vez el programa cuente con visto bueno del INVU, el Concejo Municipal de El Guarco procederá a la aprobación, o en su defecto rechazo del Programa. Se exceptuarán del aval de la Dirección de Urbanismo y Vivienda del INVU, los programas exclusivos de foresta urbana.
- e. Si el Programa resulta aprobado, los actores responsables procederán a generar los planos constructivos y las especificaciones técnicas de los respectivos proyectos que integran el programa de renovación urbana.
- f. Finalmente, el proceso de trámite y aprobación del proyecto o proyectos de Renovación Urbana se registrará por lo dispuesto el Capítulo IV del Reglamento de Renovación Urbana del INVU y sus reformas o normativa que lo sustituya.