

MUNICIPALIDAD DE POÁS

REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA DEL PLAN REGULADOR

La Municipalidad de Poás en ejercicio de las competencias que establecen el artículo 169 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana N°4240 y sus reformas y la Ley N°7794 Código Municipal; y en concordancia con las disposiciones de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, de la Ley de Construcciones N°833, de la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio N°7933, de la Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos N°7779, del Decreto Ejecutivo 25902-MIVAH-MP-MINAE y del Reglamento de Renovación Urbana del INVU, promulga el presente Reglamento de Renovación Urbana para su aplicación en todo el territorio cantonal.

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1- Fines. El presente Reglamento tiene como fin establecer y regular los procedimientos para la ejecución de procesos de renovación urbana dirigidos a la erradicación de estructuras inhabitables y zonas de tugurios; a rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso; y a conservar las áreas urbanas existentes y prevenir su deterioro.

Artículo 2- Objetivos. Los objetivos de reglamentar la renovación urbana son:

- a) Definir las diferentes modalidades de renovación urbana requeridas para el cantón de Poás.
- b) Identificar y delimitar las áreas con potencial de renovación urbana dentro del territorio cantonal de Poás.
- c) Describir los procedimientos para la ejecución de los procesos de renovación urbana.
- d) Establecer los deberes y obligaciones de los diferentes actores que participen en los procesos de renovación urbana cantonal.

Artículo 3- Definiciones. Para la aplicación y correcta interpretación del presente Reglamento se aplicarán las siguientes definiciones:

- a) APC: Administradora de Proyectos de Construcción oficializada mediante el Decreto N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC.
- b) Áreas Urbanas: Ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población que, partiendo de su centro, presenta continuidad en el tejido urbano en todas direcciones hasta su evidente ruptura por terrenos de uso no urbano.
- c) Asentamientos Informales: Edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal. Comúnmente, se conocen como asentamientos en condición de precario.
- d) 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.
- e) Estructura Inhabitable: Edificación construida con materiales de desecho y que no cumple con las disposiciones de la normativa de la Ley de Construcciones, ni el Reglamento de Construcciones. Comúnmente se conocen como tugurios.

- f) Mecanismos de Incentivo: Estimulo que ofrecerá la Municipalidad a los desarrolladores de Proyecto de Renovación Urbana a cambio de la implementación de las prácticas urbanas señaladas en este Reglamento.
- g) Proyecto de Renovación Urbana: Propuesta de intervención para una determinada área urbana, que contiene todos los elementos requeridos para ejecutar la Renovación Urbana, entre ellos: políticas, pautas y lineamientos. Corresponde al proceso de conceptualización del proyecto. Comprende una intervención específica en una determinada área urbana para la transformación y el desarrollo del territorio; puede incluir espacios públicas, edificaciones, infraestructura y servicios urbanos.
- h) 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.
- i) Renovación Urbana: Proceso 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.

Artículo 4-. Parámetros Urbanísticos: Para la regulación de las zonas de renovación urbana y para la ejecución de proyectos, serán aplicables los parámetros urbanísticos establecidos en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador para esta zona.

Artículo 5-. Tipos de Intervención: Para las diferentes áreas con potencial de renovación urbana identificadas en el Mapa de Zonificación y en el presente reglamento, la municipalidad podrá ejecutar los siguientes tipos de intervención, según las necesidades específicas de cada sector a intervenir:

- a) Conservación: Acciones que tienen por objetivo la protección del patrimonio histórico, arquitectónico e intangible, así como de los recursos naturales, para asegurar su preservación, en concordancia con lo establecido por la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica N°7555 y sus reformas.
- b) Regeneración: Proceso de recuperación paulatina de un área urbana dirigido a alcanzar su estado original, lograr su uso intensivo y un aprovechamiento colectivo. Las acciones de este proceso se aplican sobre los factores que originan el deterioro, sean estas de los ámbitos físico-ambiental, económico o social.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Reubicación: Proceso de reubicación de un conjunto o asentamiento urbano ya desarrollado y que se ubica en terrenos vulnerables a las amenazas naturales y que representan un peligro para la vida de los habitantes, los cuales pueden o no contar con declaratoria de inhabitabilidad emitida por la autoridad

competente, o estar incluidos en la cartografía oficial de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE); asimismo, de un conjunto o asentamiento urbano ya desarrollado y que se ubica dentro de los límites de áreas de protección de recursos naturales establecidas por Ley y que no permiten la existencia de construcciones.

CAPÍTULO 2

LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 6-. Delimitación de Zonas: La Municipalidad de Poás por medio del Mapa de Zonificación del Plan Regulador ha delimitado geográfica y espacialmente las áreas con potencial de renovación urbana. Estas áreas se identifican en el Reglamento y en el Mapa de Zonificación.

Artículo 7-. Ajuste de Límites: Como resultado de los estudios de base y de diseño específicos que se desarrollen en aplicación del presente Reglamento, la Municipalidad podrá variar la delimitación de estas zonas y por lo tanto podrá extenderla a otros terrenos con el fin de alcanzar la mayor precisión territorial para la aplicación de los procesos de renovación. Dicha extensión deberá fundamentarse con los criterios que surjan de los estudios técnicos de base previamente aprobados por vía de Acuerdo del Concejo Municipal.

Artículo 8- Estudios de Base: Los estudios de base para fundamentar y caracterizar un proceso de renovación urbana y definir los diferentes tipos de intervención necesarios, podrán ser realizados por la Municipalidad, por otras instituciones públicas, por empresas o profesionales privados con demostrada idoneidad, bien sea mediante convenio de cooperación o por contratación administrativa. La elaboración de los estudios de base deberá contar con la previa aprobación de la Unidad de Ordenamiento Territorial, instancia que podrá solicitar el criterio de la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial y el respectivo acuerdo del Concejo Municipal. Debido a la naturaleza de los procesos de renovación urbana y los diferentes tipos de intervención, los estudios de base podrán versar sobre las siguientes variables o ejes temáticos:

- a) Estudios Económico – Financieros, para la determinación de los costos de la intervención urbana y la identificación de las diferentes fuentes de financiamiento disponibles.
- b) Estudios Urbanos, para determinar las características urbanas específicas del sector a intervenir, la problemática de los factores urbanos, las restricciones urbanísticas y la normativa aplicable; incluye el estudio y análisis de la vialidad, la movilidad, la infraestructura de servicios públicos esenciales, la estructura urbana, los espacios públicos para facilidades comunales y recreación, el estado de las construcciones, y los parámetros urbanísticos consolidados en el área a intervenir tales como áreas mínimas de lote, retiros, densidades y alturas de edificación.
- c) Estudios Sociales, para determinar las características de la población existente en el área a intervenir incluyendo número total de familias y personas, edades, educación, población económicamente activa, características de las familias y proyecciones de crecimiento poblacional.
- d) Estudios Ambientales, para determinar las características de los terrenos y establecer tanto las áreas con mayor potencial para uso urbano como las áreas que presentan restricciones; incluye estudios topográficos, geológicos, hidrogeológicos, hídricos, biológicos, climáticos, geotécnicos y de suelos.

Artículo 9- Procedimientos para la ejecución de estudios de base: Para ejecutar cualquiera de los estudios de base descritos en el artículo 8º del presente reglamento y como parte de procesos específicos de renovación urbana, deberá cumplirse con el siguiente procedimiento:

- a) Solicitud: el interesado deberá presentar ante la Unidad de Ordenamiento Territorial la solicitud para elaborar estudios de base para procesos de renovación urbana. En la solicitud deberá indicarse la zona de renovación urbana a estudiar, el tipo de estudio a desarrollar, la entidad y profesionales responsables del estudio, su fuente de financiamiento, el plan de trabajo y el cronograma.
- b) La Unidad de Ordenamiento Territorial revisará la solicitud, emitirá criterio sobre las especificaciones técnicas mínimas que deberá cumplir el estudio y, siendo conformes las especificaciones de la solicitud y del estudio, comunicará su recomendación técnica al interesado para estudio y autorización del Concejo Municipal.
- c) Autorización: la resolución que emita la Unidad de Ordenamiento Territorial deberá ser sometido a estudio y resolución del Concejo Municipal, siendo esta aprobación requisito indispensable para la ejecución de los estudios. El Concejo Municipal podrá solicitar cambios o ampliaciones en el alcance y contenido de los estudios propuestos, por razones técnicas, legales o de conveniencia.
- d) Ejecución: los estudios deberán ser ejecutados de conformidad con el Plan de Trabajo aprobado y las especificaciones técnicas dadas por la Unidad de Ordenamiento Territorial y aprobadas por el Concejo Municipal. Los resultados y las recomendaciones de los estudios para el proceso específico de renovación urbana deberán ser presentados y expuestos ante la misma Unidad de Ordenamiento Territorial para su revisión técnica.
- e) Revisión: La Unidad de Ordenamiento Territorial revisará los estudios de base hayan sido autorizados por el Concejo Municipal y emitirá su resolución para conocimiento y resolución del Concejo Municipal. Como parte de este proceso la Municipalidad podrá solicitar cambios, correcciones o aclaraciones, fundamentadas en razones técnicas, legales o de conveniencia, de previo a emitir su dictamen.
- f) Aprobación: la resolución que emita la Unidad de Ordenamiento Territorial con respeto al informe final de los estudios de base deberá ser sometido a estudio y resolución del Concejo Municipal. El Concejo Municipal podrá solicitar cambios correcciones o aclaraciones, por razones técnicas, legales o de conveniencia. La aprobación final del Concejo Municipal constituye un requisito indispensable para la integración de los estudios en el proceso formal de renovación urbana.

Artículo 10- Estudios de Base Mínimos: Los estudios de base que se realicen para fundamentar procesos de renovación urbana, deberán incluir una caracterización mínima indispensable sobre la condición de deterioro urbano, considerando al menos los siguientes contenidos:

- a) Un levantamiento topográfico que determine el área total del área a intervenir.
- b) Un levantamiento catastral que determine el tamaño y forma de las fincas, cuando proceda.
- c) Un estudio del estado de tenencia de la tierra y segregación de los terrenos.
- d) Un estudio del estado de las edificaciones y de la infraestructura de servicios públicos esenciales existente.
- e) Un levantamiento y caracterización de la vialidad existente.
- f) El estudio económico y social de los pobladores del área a intervenir.
- g) La determinación técnica de las causas que determinan el deterioro urbano.
- h) La determinación técnica de los procesos y mecanismos propuestos para la renovación urbana.
- i) El estudio de las fuentes de financiamiento para la ejecución del proceso de renovación.
- j) La elaboración de un plan de trabajo y cronograma para la ejecución del proceso de renovación.

Los estudios de base deberán constituir el fundamento técnico del producto final y del diseño urbano propuesto para la renovación urbana.

Artículo 11- Una vez que los estudios de base hayan sido aprobados, la Municipalidad podrá acordar los mecanismos para la ejecución de los proyectos y actividades de renovación urbana. Estos mecanismos incluyen la incorporación de rubros para el financiamiento de los proyectos dentro del presupuesto municipal; la negociación con los dueños de propiedades privadas que deban ser incorporadas al proceso de renovación urbana; la cooperación con instituciones del estado competentes en materia de urbanismo, servicios urbanos, vivienda, recepción, cultura y otros; y la recepción de donaciones realizadas por terceros mediante los mecanismos legalmente establecidos.

Artículo 12- Acciones de Renovación Urbana. En estas zonas la Municipalidad podrá:

- a) Adquirir propiedades que reúnan condiciones necesarias para ubicar mobiliario e infraestructura propia de espacios recreativos. En caso de que los dueños de dichas propiedades sean particulares, se deberá recurrir a la negociación de reubicación, compra y/o en última instancia expropiación.
- b) Habilitar espacio como área verde pública y convertirlo en un lugar alternativo para el despliegue de actividades de entretenimiento, descanso y socialización en la comunidad.
- c) Equipar estas zonas con mobiliario urbano necesario y acorde con la topografía y características de las zonas.
- d) Impedir la invasión de las áreas de parque y facilidades comunales por viviendas informales, estableciendo barreras, juegos o arborizando.
- e) Integrar a la población en general y grupos organizados con el manejo, mantenimiento y aprovechamiento de las áreas de parque y facilidades comunales, de manera que estos actores sociales funjan como figuras fiscales ante el inadecuado uso de estos espacios públicas.

CAPÍTULO 3

LOS PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 13- Proyecto de Renovación Urbana: Corresponde al proceso de conceptualización y diseño del proceso de Renovación Urbana y que se fundamenta en los resultados de los estudios de base. Deberá contener al menos:

- a) Justificación: causas para la Renovación Urbana, deficiencias a corregir con el Proyecto de Renovación Urbana y el beneficio a percibir.
- b) Diagnóstico: recolección, clasificación, comparación y evaluación de las causas de intervención, considerando variables e indicadores que caracterizan la problemática, tanto del espacio geográfico a intervenir como su área de influencia. Debe incluir los estudios técnicos correspondientes, según la causa y tipo de Renovación Urbana.
- c) Tipos de intervención: En esta sección deberá indicarse los tipos de intervención a utilizar.
- d) Actores: En esta sección debe indicarse si el Proyecto es propuesto por iniciativa municipal, pública, privada o mixta. Se definirán los actores públicas 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.
- e) Delimitación de área: Localización del espacio geográfico en el cual se va a ejecutar el Proyecto de Renovación 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.

- f) Propuesta del o los instrumentos de gestión de suelo a utilizar en el Proyecto de Renovación Urbana.
- g) Propuesta de Diseño: Incluye los elementos gráficos y la memoria descriptiva que comprende los aspectos antes listados que conforman el Plan Proyecto.

Artículo 14- Ejecución de Proyectos: La ejecución de proyectos de renovación urbana deberá realizarse con ajuste a los estudios de base y en lo que resulte pertinente conforme al Plan Regulador tanto en su componente gráfico como en los reglamentos que lo complementan. Para la ejecución de proyectos de renovación urbana serán requisitos previos los siguientes:

- a) Dictamen favorable del proyecto por parte de la Municipalidad en relación con los estudios de base y diseño.
- b) Obtención del 100% del financiamiento, ya sea de una etapa o bien de la totalidad del proyecto.
- c) Viabilidad Ambiental del proyecto otorgada por la SETENA.
- d) Visto bueno del MOPT, si el proyecto incorpora obras que afecten rutas nacionales.
- e) Visto bueno de los dueños de propiedades privadas que sean afectadas por el proyecto.

CAPÍTULO 4

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 15. Fiscalización: La fiscalización técnico-constructiva del Proyecto de Renovación Urbana estará a cargo de la Municipalidad por medio de la Unidad de Ordenamiento Territorial. El profesional responsable de la obra deberá fiscalizar el Proyecto de Renovación Urbana según la normativa establecida por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

Artículo 16. Vigencia: El presente reglamento rige a partir de su aprobación y publicación en el Diario Oficial La Gaceta.