

REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

TABLA DE CONTENIDO

Capítulo 1 - Disposiciones Generales.....	1
Artículo 1. Objetivo.....	1
Artículo 2. Glosario.	1
Artículo 3. Declaración de las Áreas Estratégicas de Renovación Urbana.....	3
Artículo 4. Comisión Técnica de Renovación Urbana.	3
Artículo 5. Niveles de actuación.....	3
Artículo 6. Formas de Intervención.....	3
Artículo 7. Lineamientos para el Diseño y Criterios Técnicos.	3
Artículo 8. Normas Programáticas del Proyecto.....	4
Artículo 9. Instrumentos de desarrollo.....	4
Capítulo 2 - Criterios para la Renovación Urbana.....	5
Artículo 10, Zonificación.....	5
Artículo 11. Declaración.	6
Capítulo 3 - Proyectos de Renovación Urbana.....	6
Artículo 12. Tipologías.....	6
Artículo 13. Contenido del Proyecto de Renovación Urbana	7
Artículo 14. Componentes del Proyecto de Renovación Urbana	7
Artículo 15. Forma y Contenido del Proyecto de Renovación Urbana.....	8
Artículo 16. Aprobación del Proyecto de Renovación Urbana.....	9
Artículo 17. Incentivos.....	9
Capítulo 4 - Mecanismos de Gestión para la Renovación Urbana.....	10
Artículo 18. Instrumentos de Gestión	10
Artículo 19. Transferencia de potencial edificable	10
Artículo 20. Concesión onerosa de potencial edificable por inversión en espacio público.....	11
Artículo 21. Contribuciones especiales	13
Artículo 22. Derecho de superficie	13
Artículo 23. Reajuste de terrenos	13
Artículo 24. Reparto de cargas y beneficios asociados a las operaciones de Renovación Urbana.....	14
Artículo 25. Facultad Remodeladora de la Municipalidad.....	15
Artículo 26. Plazo de los proyectos de Renovación Urbana.....	15
Capítulo 5 – Proyectos de Renovación Urbana en el Cantón de Alajuelita	15

Artículo 27, Renovación Urbana en los distritos de Alajuelita, San Josecito y San Felipe.....	15
Artículo 28. Renovación Urbana en el cantón.	18
Capítulo 6 – Normativa de Desempeño	19
Artículo 29. Normativa de Desempeño.	19
Artículo 33. Paisaje urbano, ventilación e iluminación.....	19
Artículo 34. Diseño de Sitio.....	20
Artículo 35. Corregir los problemas asociados al inadecuado parcelamiento.	20

No se encuentran elementos de tabla de ilustraciones.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

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

Capítulo 1 - Disposiciones Generales

Artículo 1. Objetivo.

El objetivo de este Reglamento es autorizar la intervención de la Municipalidad en las áreas del cantón de ALAJUELITA que se encuentran defectuosas, decadentes o deterioradas, así como crear normativa estratégica para revitalizar la ciudad y permitir un uso de suelo intensivo, tomando en cuenta aspectos tales como ubicación, accesibilidad, infraestructura, redes, y mejorando condiciones como seguridad, salubridad y el bienestar general de la comunidad

Artículo 2. Glosario.

Áreas de Renovación Urbana: Son aquellas áreas de la ciudad compuestas por un conjunto de predios, edificaciones y actividades, que, por su ubicación estratégica, sus condiciones de deterioro, desuso o inadecuado parcelamiento, se requieren rehabilitar, recuperar y transformar para mejorar sus funciones urbanas, optimizar los usos de suelo, dándoles un uso más intensivo y eficiente, así como una densificación racional, para así aumentar la calidad de vida de pobladores y usuarios de la ciudad. Estas áreas estarán determinadas por el Municipio, el cual definirá sus límites geográficos y sus fines específicos.

Asentamientos Informales: Son los conjuntos de viviendas que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados sin mediar para ello mecanismos legales de posesión. Se trata de los que comúnmente se conoce como “toma de tierras”.

Asentamientos Irregulares: Conjuntos de viviendas, edificaciones e infraestructura urbana que teniendo sus ocupantes la tenencia de la tierra, se han desarrollado en desatención de las normas mínimas para el fraccionamiento y la urbanización.

Conservación: Es el conjunto de acciones tendientes a mantener y maximizar el potencial urbano o patrimonial de una edificación o conjunto urbano, ubicados dentro de las áreas de Renovación Urbana. Puede incluir la remodelación de estructuras o conjuntos urbanos para efectos de su remozamiento, protección y aprovechamiento.

Debido Desempeño Sustantivo: Denomínese “Debido Desempeño Sustantivo” (DDS) a cada una de aquellas funciones básicas primordiales que deben estar presentes en el proyecto para la consolidación de asentamientos informales, para garantizar la correcta calidad de vida de los habitantes del asentamiento.

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. La densidad máxima de un sector se debe definir según la capacidad de abastecimiento y disposición de servicios, equipamiento y de infraestructura existente en la zona. Se debe de incluir el concepto de racionalidad, la cual está asociada a la capacidad de carga ambiental, capacidad de soporte del suelo; así mismo de la capacidad de los equipamientos sociales.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

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.

Inclusión: Se refiere a estrategias donde una intervención de carácter físico o funcional genera implicaciones de carácter social que hacen partícipes a todos los estratos sociales de la comunidad, por diferentes medios, de los proyectos de Renovación Urbana.

Instrumentos de gestión del suelo: Son aquellos mecanismos legales, administrativos y financieros dirigidos a facilitar el acceso al suelo urbano y su correcto aprovechamiento y utilización en beneficio del interés común. Su intención es facilitar los procesos de Renovación Urbana y promover los objetivos determinados en los planes reguladores.

Mejoramiento Integral de Barrios: Conjunto de acciones a escala local, para el mejoramiento físico, social, económico, organizacional y ambiental de los asentamientos humanos. Involucra a los ciudadanos, grupos comunitarios, sector privado y las autoridades locales.

Norma de desempeño: Es el conjunto de normas técnicas que pueden ser aplicadas en los proyectos de Renovación Urbana. Son normas que orientan para alcanzar objetivos que se consiguen a través de respuestas de diseño, tomando como base estándares que deben cumplirse, los cuales se pueden alcanzar mediante diferentes soluciones, siempre y cuando el enfoque propuesto, represente alternativas de mayor eficiencia y calidad que las normas técnicas vigentes.

Observatorio Urbano: Organismo ciudadano conformado por el sector público, académico, empresarial, social, con un alto nivel técnico, 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.

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.

Proyecto de Renovación Urbana: Construcción de edificios, espacios públicos y demás operaciones asociadas, realizadas de acuerdo con los lineamientos establecidos por el municipio dentro de las áreas de Renovación Urbana. Los proyectos de Renovación Urbana pueden ser generados por iniciativa pública, privada o mixta.

Reajuste de Terrenos: Redefinición de los límites prediales (formas de los lotes) con el fin de mejorar el tejido urbano, mejorar la funcionalidad, aumentar el espacio público existente y mejorar la provisión y el acceso a servicios urbanos básicos y espacios públicos. Este instrumento evita la expropiación y asegura un uso eficiente del suelo.

Rehabilitación: Es el proceso de mejoramiento y reactivación de un área predominantemente construida, en el que se involucra el complemento o modificación de usos de suelo existentes, la variación de la densidad de población, expropiación y demolición de algunas edificaciones, reparación y modernización de servicios comunales, construcción de calles adecuadas y otros programas de mejoras en las construcciones.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

Remodelación o redesarrollo: Es la modificación o transformación de un conjunto urbano para su reutilización. Este tipo de intervención puede incluir sustituciones de usos del suelo, modificaciones de la estructura urbana, readecuación de los servicios básicos, reparcelamiento y provisión de áreas libres para fines recreacionales o de espacios para equipamiento o servicios necesarios. Contempla la redefinición de normativa urbana existente para la zona.

Renovación Urbana: Proceso de mejoramiento dirigido a rehabilitar, recuperar, transformar y promover un aprovechamiento intensivo de la infraestructura urbana existente e intensificar el uso de las áreas urbanas en decadencia o en estado de deterioro.

Tejido Urbano: Sectores urbanos u obras particulares por la tipología de sus construcciones y respectivos materiales.

Artículo 3. Declaración de las Áreas Estratégicas de Renovación Urbana.

Corresponderá a La Municipalidad declarar las áreas estratégicas de Renovación Urbana, de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 10 del presente reglamento. La declaración de Áreas Estratégicas para la Renovación Urbana deberá realizarse por acuerdo del Concejo Municipal, con la fundamentación técnica necesaria, principalmente en aquellos municipios que no cuenten con plan regulador vigente.

Artículo 4. Comisión Técnica de Renovación Urbana.

La Municipalidad dará seguimiento al proyecto o proyectos de renovación que se encuentren dentro de las áreas de Renovación Urbana a través de una Comisión Técnica nombrada para tal efecto. Esta Comisión se conformará por representantes de la comunidad, los propietarios de los terrenos, sector privado, el gobierno local y cualquier otra organización o institución que se considere pertinente, se regirá de acuerdo con las disposiciones del código municipal.

Artículo 5. Niveles de actuación.

Los proyectos de Renovación Urbana podrán ser desarrollados tanto en terrenos ubicados en suelo público como en suelo privado, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes y lograr una mejor funcionalidad de la ciudad.

Con el propósito de ordenar, mejorar la tipología, proporción y organización de los usos del suelo, los proyectos de Renovación Urbana que se propongan deben garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en las áreas a renovar o mejorar, para así minimizar los conflictos que puedan surgir entre las mismas.

Artículo 6. Formas de Intervención.

Con el objetivo de lograr la Renovación Urbana, la Municipalidad intervendrá, utilizando todos los medios legales a su alcance (mediación, facilitación, arbitraje, acción legal, entre otros).

Artículo 7. Lineamientos para el Diseño y Criterios Técnicos.

Los proyectos 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 en la intervención de los espacios urbanos. Las partes involucradas podrán proponer normas técnicas respaldadas con la presentación de un diagnóstico específico, que demuestre que estos criterios técnicos son coherentes con la estrategia de Renovación Urbana.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

En cualquiera de sus modalidades de ejecución, los Proyectos de Renovación Urbana deberán 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.

7.1. En las Áreas Estratégicas de Renovación Urbana y en los Proyectos de Renovación Urbana declarados por la Municipalidad, ésta podrá abrir y cerrar calles municipales, rectificando su trazado si fuere necesario.

7.2. En el caso de consolidación de Asentamientos Informales, las entidades competentes en la tramitación de planos, tendrán en cuenta los estudios técnicos específicos realizados en cada proyecto que demuestren las posibilidades reales de consolidación del asentamiento en lo referente a su integración con la ciudad y su entorno inmediato, a efecto de evitar una planificación, diseño e intervención aislados, ausencia de riesgo, mejoramiento de las condiciones ambientales, capacidad soportante del suelo, diseño geométrico, usos del suelo, abastecimiento de servicios básicos, disposición de aguas servidas entre otros. De igual forma la Municipalidad otorgará el permiso de construcción con base a esos estudios técnicos y a las normas de desempeño contenidas en el capítulo 6 del presente reglamento.

7.3. La Municipalidad en concordancia con los estudios que demuestran la viabilidad de consolidación de asentamientos informales, definirá mecanismos para que las entidades que visan éstos proyectos tengan conocimiento y coordinen previamente los fines, principios y beneficios de la Renovación Urbana que justifican dicha consolidación, esto por tratarse de áreas que poseen importantes carencias y necesidades que afectan su habitabilidad, por lo que cualquier mejora implica beneficios no sólo para sus habitantes, sino también para la ciudad.

Artículo 8. Normas Programáticas del Proyecto.

La Municipalidad debe establecer, para cada Área Estratégica de Renovación Urbana, las condiciones generales de desarrollo que deben ser alcanzadas de acuerdo con los intereses estratégicos municipales. Estas normas deberán incluir propuestas de uso de suelo, metas de densidad habitacional, metas de inclusión de usuarios, establecimiento de relaciones funcionales y estéticas con áreas contiguas, así como otros aspectos de interés particular del Municipio en el área del proyecto.

Se promoverá la participación activa 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 Proyectos 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, los cuales serán definidos por el Municipio.

Artículo 9. Instrumentos de desarrollo.

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

- Plan de Renovación Urbana.
- Proyecto de Renovación Urbana.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador**9.1. El Plan de Renovación Urbana.**

La Municipalidad podrá desarrollar un Plan de Renovación Urbana, que permita 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. Dicho plan podrá ser dirigido específicamente a la corrección de determinadas patologías, como la recuperación de centros urbanos degradados, procesos de mejora barrial, entre otros.

9.2. 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 del presente reglamento. 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, 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, según los procedimientos descritos en el Capítulo 2, Art. 8 del Reglamento General del Plan Regulador.

Capítulo 2 - Criterios para la Renovación Urbana**Artículo 10, 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 en base a los siguientes criterios:

10.1. La propuesta de Zonas de Renovación Urbana se podrá realizar en aquellas áreas urbanas donde el estado general de estructuras, edificios, infraestructuras, equipamientos y urbanización presente un grave deterioro y suponga condiciones adversas a la seguridad, salubridad y bienestar general. Se tomarán en cuenta las declaraciones de inhabilitación por parte del Ministerio de Salud.

10.2. La priorización de zonas de Renovación Urbana se dará en las siguientes áreas:

- Áreas estratégicamente ubicadas dentro de la ciudad que hayan perdido funcionalidad o hayan caído en deterioro y cuya ubicación, accesibilidad, dotación de infraestructura y servicios existentes permitan su uso intensivo y revitalización.
- Áreas que funcionen a manera de corredores urbanos, concentrando rutas de transporte público.
- Áreas con potencial patrimonial que se consideren como posibles conjuntos a ser recuperados e integrados a la dinámica funcional de la ciudad.
- Áreas con valor simbólico, existencia de hitos, nodos y elementos que brinden identidad a la urbe.
- Áreas que por su inadecuado parcelamiento impidan un correcto desarrollo del tejido urbano.
- Áreas residenciales que precisen de intervenciones de mejoramiento barrial o bien por estar en zonas de riesgo.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

- Áreas de Asentamientos Informales, donde se requiera la erradicación de tugurios, mejoramiento de la infraestructura urbana o bien su formalización. En el caso de la consolidación de asentamientos informales, se deben tener todos los insumos técnicos previos que demuestren las posibilidades reales de consolidación en sitio del asentamiento, incluyendo estudios de riesgo, acceso y capacidad para la dotación de servicios básicos y un análisis costo-beneficio que demuestre la pertinencia de la intervención.

Artículo 11. Declaración.

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

Capítulo 3 - Proyectos de Renovación Urbana**Artículo 12. Tipologías.**

Los proyectos de Renovación Urbana deberán obedecer a alguna de las siguientes tipologías de proyectos:

12.1. Proyectos de Renovación Urbana en centros urbanos o cabeceras de distritos.

Son aquellas áreas estratégicamente ubicadas en la ciudad que han perdido funcionalidad y que se requieren rehabilitar o intervenir para lograr una transición ordenada hacia otras funciones. Incluye la recuperación de las áreas urbanas en decadencia o en estado de deterioro y la conservación de áreas urbanas existentes o la prevención de su deterioro. Estas áreas están urbanizadas y cuentan con acceso a servicios básicos, pero presentan baja ocupación, síntomas de deterioro de la infraestructura, deterioro económico y social por pérdida de oportunidades en la actividad comercial, de servicios, industrial del sector y no cumplen con su función de un centro urbano dinámico.

El objetivo de los proyectos a desarrollar en estas áreas es repoblar y densificar racionalmente los centros urbanos, revalorizar las propiedades, y revitalizar las actividades ambientales, económicas y sociales, así como aumentar el aprovechamiento del equipamiento, servicios, infraestructura, predios y las edificaciones existentes orientándolas en algunos casos como recursos para generar otros suelos para usos mixtos (vivienda, comercios y servicios) y rescatar el espacio público y natural.

12.2. Proyectos para el redesarrollo de zonas con parcelamiento irregular.

Son aquellas áreas que presenten patrones de desarrollo dispersos, que impiden la construcción de un tejido urbano articulado y funcional. Estas áreas se caracterizan por ser en su mayoría zonas residenciales, que debido a los procesos de urbanización predio a predio, dificultan la redundancia vial, segregan el espacio público y contribuyen a la segregación del espacio urbano. Estas zonas pueden ser intervenidas como áreas de renovación, para efectos de la construcción de infraestructura de interés nacional, como carreteras y otros.

12.3. Proyectos de Mejoramiento Barrial.

Los Proyectos para el mejoramiento de barrios podrán tener las siguientes características:

12.3.1. Para mantenimiento de espacio público, infraestructura e inmuebles existentes.

Proceso integral, sostenido y participativo de mejoramiento de los espacios públicos, edificaciones e infraestructuras de los barrios en las ciudades, que permita revertir los procesos de deterioro, abandono y de segregación socio espacial, así como incidir en la mejora de la calidad de vida de la comunidad

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador**12.3.2.** Para fines de formalización.

Procesos formales de urbanización en zonas residenciales que por diferentes motivos no han podido ser legalizadas a favor de sus propietarios finales. Mediante la Identificación de las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titulación de los predios, y su posterior tramitología para culminar con la respectiva inscripción en el Registro Nacional.

12.3.3. Para la consolidación de Asentamientos Informales o irregulares.

Renovación Urbana en asentamientos informales o irregulares que no cumplan con la normativa establecida para fraccionamientos y urbanizaciones y que adicionalmente cuenten con posibilidades comprobadas de consolidación en sitio, siempre y cuando no se ubiquen dentro de zonas de riesgo por amenazas naturales o antropogénicas. Únicamente para esta tipología de Renovación Urbana aplicará la normativa de desempeño especificada en el capítulo 6 del presente reglamento.

12.4. Proyectos para la conservación del Patrimonio Histórico y Cultural.

Son aquellas áreas que se caractericen por constituir conjuntos homogéneos arquitectónicos, ya sea por la tipología de su infraestructura urbana, sus viviendas o edificios, o bien que se consideren importantes por las actividades de índole cultural que se dan en el lugar. Estas áreas pueden ser centros de poblados con conjuntos arquitectónicos y urbanos de importancia para la municipalidad, así como barrios residenciales cuya tipología de viviendas y edificios se considere de importancia para la comunidad por su simbolismo o bien por las actividades que en él se realizan.

El objetivo de estas zonas es conservar y preservar el patrimonio arquitectónico y urbanístico, al mismo tiempo fomentar el desarrollo económico local y actividades culturales, comerciales y turísticas en las diferentes localidades que promuevan proyectos renovación urbana de esta índole. Esta tipología de proyecto puede incluir diferentes áreas tanto de conservación, como de aumento de la densidad, estímulos económicos y optimización del uso del suelo.

Artículo 13. Contenido del Proyecto de Renovación Urbana.

El Proyecto de Renovación Urbana debe contener tres secciones, a saber: una parte normativa, una parte gráfica y una parte programática. Dicho proyecto específico, estará demarcado en el mapa de zonificación del Plan Regulador y deberá cumplir con los requisitos urbanísticos vigentes en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador o proponer alternativas viables urbanísticamente

Artículo 14. Componentes del Proyecto de Renovación Urbana.

Los Proyectos de Renovación Urbana, contendrán en su formulación por parte de los entes interesados:

14.1. Un componente diagnóstico.

El cual incluye al menos dos etapas:

- La primera etapa permitirá a la Municipalidad realizar la definición y declaratoria de determinadas áreas como estratégicas para ser sometidas a un proceso de Renovación Urbana, donde se describe con detalle la situación actual del área por ser intervenida, señalando entre otros aspectos el estado de las actividades y usos del suelo existentes no sólo en la zona por ser renovada, sino en el entorno de influencia inmediato.
- La segunda etapa se realizará una vez definidas las áreas a ser renovadas, comprende estudios detallados sobre el estado de la infraestructura existente en la zona a ser intervenida, las condiciones de tenencia de los diferentes predios involucrados, la caracterización de la población que habita el área de estudio, las características físico

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

ambientales del área, el estado y capacidad de cobertura de servicios básicos o servicios sociales, características del paisaje circundante y cualquier otro aspecto que se considere técnicamente pertinente por parte de la Municipalidad y la comunidad.

En este componente se debe visibilizar las problemáticas y circunstancias generales que quieren ser revertidas con el proceso de Renovación Urbana.

14.2. Un componente de propuesta.

Que señale los objetivos del proyecto de Renovación Urbana y defina los indicadores que se pretenden mejorar con la puesta en marcha del proyecto, además se deberán definir las medidas requeridas para paliar o eliminar los conflictos e impactos identificados entre usos y actividades dentro de la zona a renovar o mejorar y su entorno urbano inmediato.

La propuesta deberá contener planimetría específica y claramente legible sobre las obras a realizarse a nivel de configuración predial, jerarquización de vías, usos del suelo, aprovechamientos urbanísticos, alineamientos, parámetros constructivos de las edificaciones, espacios públicos, equipamiento social, paisaje, altura y configuración prevista para las edificaciones, propuestas programáticas para mejorar la condición de los pobladores a través de su organización, educación y capacitación, así como el uso y mantenimiento de espacios públicos, conservación ambiental, planes de inversión entre otros.

Incluirá además detalle de las rentas proyectadas del proyecto y de la plusvalía que se pretende generar gracias a la intervención. Para el cálculo de las rentas proyectadas se deberá construir un instrumento que homogenice los criterios de evaluación. Para el cálculo de la plusvalía, se realizará calculando el valor residual del suelo antes y después del Proyecto de Renovación Urbana.

14.3. Una Propuesta de implementación.

Que señale la estructura de gestión encargada de ejecutar las obras, tramitar permisos, gestionar recursos e interactuar con los diferentes actores involucrados de manera que no se pierda la coherencia o unidad del proyecto formulado una vez que se entra a la gestión y aplicación de recursos. Además, debe señalar la estructura administrativa financiera y una gestión gerencial de los proyectos, que dará soporte al proyecto, el origen de los recursos y su ejecución proyectada en el tiempo.

14.4. Una Propuesta de evaluación y seguimiento.

El proyecto deberá incluir como parte de sus resultados un Sistema de Indicadores de Seguimiento que puedan ser monitoreados por la Municipalidad o cualquier ente externo, de manera que sea posible evaluar la efectividad y resultados del proyecto de mejoramiento barrial, para estos fines la Municipalidad debe considerar la posibilidad de poner en marcha observatorios urbanos con clara participación de distintos sectores interesados.

El seguimiento debe detectar a tiempo y establecer medidas de control, para evitar que la población inicial de las áreas intervenidas sea expulsada rápida o progresivamente, conforme las mejoras y las plusvalías atraen a inversionistas y desarrolladores cuya población meta puede ser distinto.

Artículo 15. Forma y Contenido del Proyecto de Renovación Urbana.

El Proyecto de Renovación deberá contar como mínimo lo siguiente:

- Los objetivos y justificación de este.
- La zonificación y delimitación de la zona de renovación, tal y como se contempla en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

- Planos detallados de vialidad, usos, edificación y de áreas verdes y facilidades, a escala 1: 2000.
- Normativa urbanística articulada.
- Estudio económico y financiero de la intervención urbanística
- Los profesionales responsables de los diseños de los Proyectos de Renovación Urbana (conservación, rehabilitación y remodelación) deberán tomar en consideración las estructuras Físico espacial, Físico ambiental, Socio cultural, Económico financiero y Político 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 socioespaciales 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.

Artículo 16. Aprobación del Proyecto de Renovación Urbana.

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

- Cumplir con los contenidos descritos en el artículo 15 de este mismo reglamento.
- Contar con los mecanismos que permitan el financiamiento para la ejecución de las actuaciones propuestas en el Proyecto de Renovación Urbana.

Artículo 17. Incentivos.

La Municipalidad podrá establecer incentivos en la forma de mayores aprovechamientos urbanísticos, simplificación de trámites o bien cualquier otra condición favorable para la construcción de los proyectos a ser desarrollados en las áreas de Renovación Urbana, estas prácticas incentivables serán incluidas como parte de las normas programáticas de los proyectos de Renovación Urbana y serán definidas de previo por la Municipalidad, algunas de estas prácticas serán:

- Integración de predios que permita un uso más intensivo del suelo
- Donación de terrenos a la municipalidad
- Restauración de inmuebles patrimoniales
- Por mayores cesiones de espacio público, ensanchamiento de aceras.
- Por el cumplimiento de accesibilidad para las personas con discapacidad
- Por integrar cauces de ríos y quebradas al proyecto
- Por proveer vías de alta calidad peatonal y paisajística
- Por construir proyectos de uso mixto, que incluya vivienda en áreas centrales de las ciudades, o bien convertir un uso no residencial en residencia o de uso mixto en áreas centrales de las ciudades.
- Por construir equipamiento social de educación o salud donde no se presente la oferta
- Por eliminar actividades no permitidas o no conformes o bien condicionadas
- Por cambiar el uso del suelo para la instalación de equipamiento social

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

- Por la implementación de sistemas de ahorro energético, generación de energías limpias, reutilización de agua, entre otros.

De acuerdo con el cumplimiento de las prácticas anteriormente descritas, la Municipalidad podrá otorgar incentivos cuantitativos y cualitativos, y sin perjuicio de que en el Proyecto de Renovación Urbana se indiquen otros, estos serán los siguientes:

- El impuesto de construcción podrá reducirse hasta un 50% pero no podrá ser mayor al 1% del valor de la obra.
- 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.

Capítulo 4 - Mecanismos de Gestión para la Renovación Urbana**Artículo 18. Instrumentos de Gestión.**

Para cumplir con los fines de la Renovación Urbana señalados por la Ley de Planificación Urbana y con el objetivo de promover la participación e inversión del sector público, el sector privado y la sociedad civil, la Municipalidad podrá implementar en su Plan Regulador y en los Proyectos de Renovación Urbana los instrumentos de gestión del suelo señalados en este capítulo.

La asesoría para la aplicación de dichos instrumentos estará a cargo del INVU.

Artículo 19. Transferencia de potencial edificable.

Es un instrumento de compensación que puede ser utilizado para captar beneficios para el interés colectivo o para los segmentos más necesitados de la sociedad civil.

La Municipalidad podrá autorizar al dueño de un inmueble que se ve afectado por una norma urbanística o de interés público, sea este privado o público, para que haga efectivo en otro lugar o bien traspase el derecho de construir previsto en el plan regulador o en el Proyecto de Renovación Urbana según sea el caso, cuando el referido inmueble sea considerado necesario a los siguientes fines:

- Implantación de equipamiento urbano o comunitario.
- Preservación cuando el inmueble sea considerado de interés histórico, ambiental, paisajístico, social o cultural. En estos casos el propietario deberá dedicar parte de las ganancias generadas por la transferencia en la conservación del inmueble a preservar. La Municipalidad regulará lo concerniente a la periodicidad y equivalencia del potencial a traspasar.
- Para regularización de la propiedad, consolidación de asentamientos en precario.
- Se le podrá conceder la misma facultad al propietario que done a la municipalidad su inmueble, o parte de él, para los fines previstos en los artículos 12.2, 12.3, 12.4 de este reglamento.

19.1. En el proyecto de Renovación Urbana, se establecerán las condiciones relativas a la aplicación de la transferencia del derecho a construir. La Municipalidad establecerá las áreas generadoras y receptoras susceptibles a participar en la transferencia, así como la periodicidad del traspaso. Se debe generar una herramienta de definición del potencial constructivo en razón a la plusvalía de la zona receptora, pues al contar éstas con menores restricciones, tienden a tener un mayor valor del suelo.

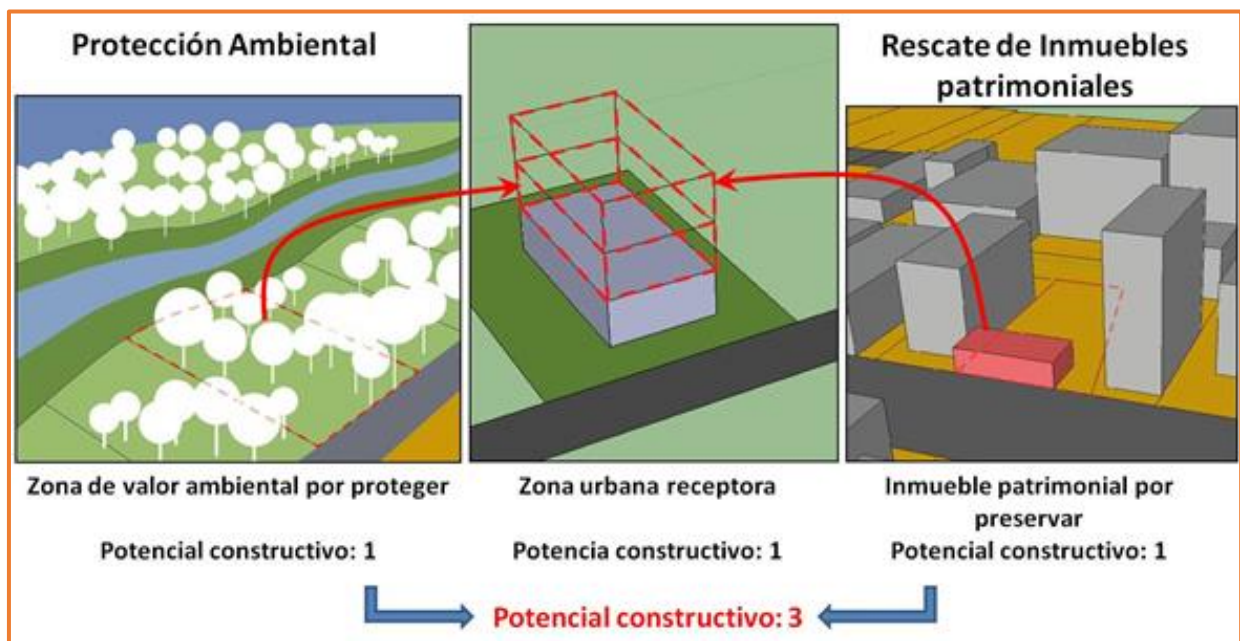
Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

19.2. Las zonas receptoras son aquellas áreas o inmuebles que, por sus características de localización dentro de la trama urbana, se han identificado como sectores que pueden ser desarrollados con un potencial mayor a su potencial básico.

19.3. Previo a cualquier negociación de transferencia de potencial edificable, el municipio, a partir de una serie de estudios técnicos, definirá cuál es el Potencial básico y el potencial sujeto a adquisición de las zonas receptoras.

19.4. En ningún caso, las áreas receptoras de potencial podrán ser desarrolladas más allá de la capacidad instalada de equipamientos e infraestructura debidamente determinada para esa zona, debiendo fijarse límites a ser alcanzados.

Figura 1. Esquema 1: Transferencia de potencial



Artículo 20. Concesión onerosa de potencial edificable por inversión en espacio público.

La Municipalidad podrá conceder mayor aprovechamiento constructivo a los desarrolladores inmobiliarios o dueños de terreno que inviertan directamente en obras determinadas por el Municipio como de interés público, a saber, áreas recreativas, espacios públicos o infraestructura para equipamiento público.

La Municipalidad también podrá modificar las restricciones urbanísticas aplicadas a los edificios como incentivo por la inversión en obras de interés público.

Figura 2. Modificación de restricciones urbanísticas.

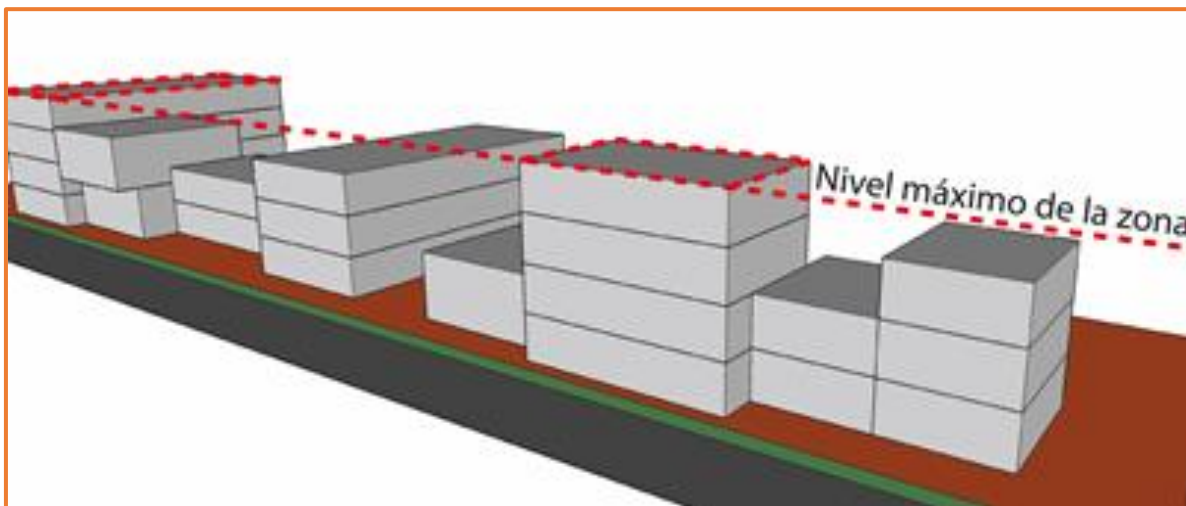
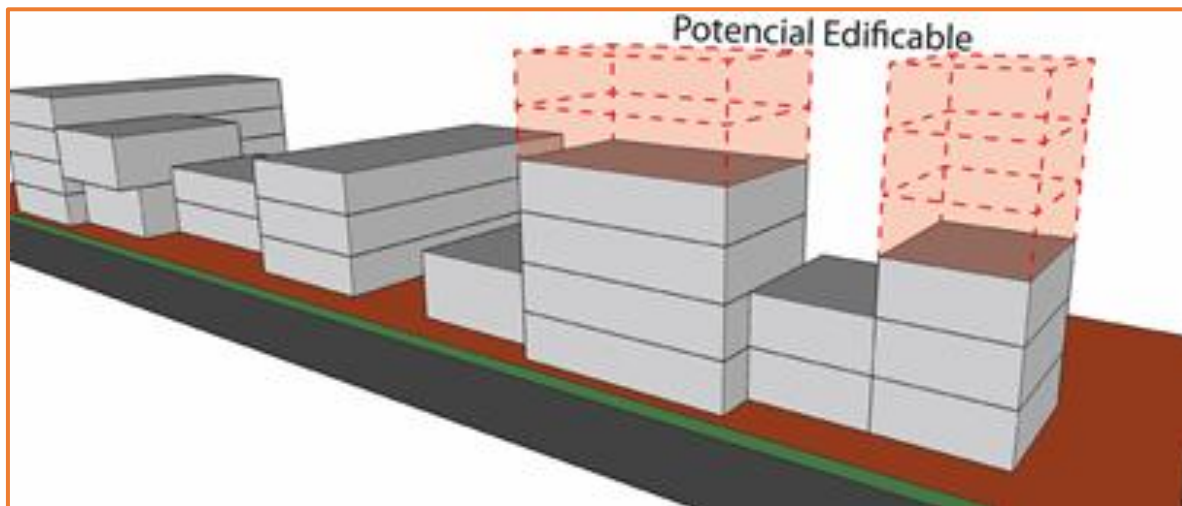


Figura 3. Modificación de potencial edificable.



21.1, Para los proyectos de Renovación Urbana, se establecerán las condiciones relativas a la aplicación de la concesión onerosa de potencial edificable por inversión en espacio público. La Municipalidad establecerá los equipamientos generadores y las áreas receptoras susceptibles a participar en la operación.

21.2, El aprovechamiento adicional y la obra realizada deben guardar una relación proporcional y tanto en costo como en superficie intervenida, en ningún caso, el aprovechamiento generado dará pie a desarrollos que excedan la capacidad instalada de equipamientos e infraestructura debidamente determinada para el área receptora. Para garantizar esto, se debe generar un mecanismo que defina las limitaciones y que vincule los requisitos de las instituciones que brindan los servicios públicos.

Artículo 21. Contribuciones especiales.

La Municipalidad podrá recuperar parte de la plusvalía generada por la construcción de obra pública y a la gestión urbana, en los siguientes casos:

- Construcción de obra pública en general, pavimentación y construcción de caminos públicos cuando estos crucen zonas urbanas, aceras, cordones y cunetas, alcantarillado pluvial y sanitario, acueductos y distribución e iluminación eléctricas, obras de habilitación de espacio público, construcción de equipamiento urbano y equipamiento social.
- Modificación de la normativa urbanística de un predio que derive en un aumento del potencial constructivo del mismo.
- Cuando mediante la debida planificación territorial, se determinen zonas de expansión urbana para la inclusión de suelo rural al tejido urbano.

21.1. De acuerdo con el artículo 77 del Código Municipal, la Municipalidad podrá establecer tributos especiales y tasas de valorización a los propietarios de los predios directamente beneficiados. El Concejo Municipal determinará la tasa de valorización a ser aplicada, la cual puede variar para cada proyecto y determinará el área de influencia beneficiada con las obras que será objeto del cobro por valorización.

21.2. En los casos de cobro de contribuciones especiales por los motivos expresados en el artículo 21 del presente reglamento, el cobro se realizará una vez que el propietario haga efectivo el beneficio interpuesto en la normativa a través del permiso de construcción, la venta del inmueble o bien solicitud de patente de uso.

Artículo 22. Derecho de superficie.

El propietario de un inmueble podrá conceder a otras personas físicas o jurídicas, el derecho de superficie correspondiente a su terreno para el desarrollo de un proyecto de Renovación Urbana por tiempo determinado o indeterminado, mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Nacional. El derecho de superficie comprende el derecho de utilizar el suelo, el subsuelo o el espacio aéreo relativo a un terreno, según lo establecido en el contrato respectivo, observándose la legislación urbanística vigente. La persona beneficiarios deberá responder a las cargas y tributos correspondientes al inmueble.

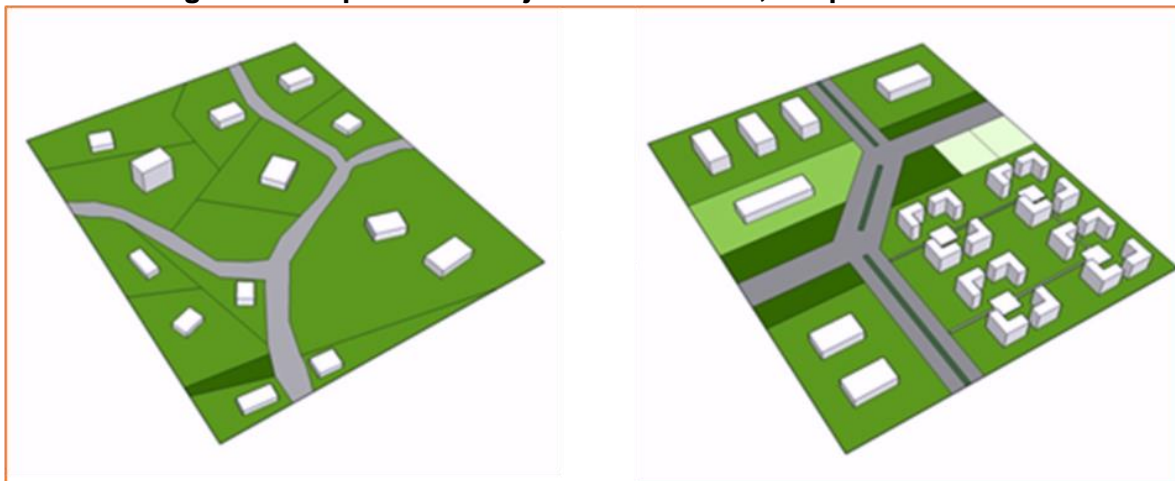
Artículo 23. Reajuste de terrenos.

Los procesos de reajuste de terrenos se llevarán a cabo en las áreas específicas donde el Municipio determine su necesidad por medio del Plan Regulador, o de una directriz o decreto de interés.

Para estos fines, la Municipalidad en las circunstancias que así lo ameriten, gestionarán convenios con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, en estos convenios se acordará lo concerniente a la redistribución de lotes, el modo de reubicarles dentro de la misma área, trasladarle a otra o bien efectuar compensaciones en dinero o en especie.

Para la realización de un proceso de reajuste de terrenos, deberá existir un modelo de reparto de cargas y beneficios consensuado entre las partes participantes de la operación de reajuste. Podrán existir en los Proyectos de Renovación Urbana, diferentes áreas o etapas a ser desarrolladas con reajuste de terreno.

Figura 4. Esquema 3: Reajuste de terrenos, o reparcelamiento.



Artículo 24. Reparto de cargas y beneficios asociados a las operaciones de Renovación Urbana.

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, 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 a la operación de Renovación Urbana, de manera que los participantes de la operación reciban beneficios proporcionales al aporte inicial efectuado. Los Proyectos de Renovación Urbana deberán incluir en la propuesta, la definición de la participación inicial de las partes, la definición del suelo efectivo a ser objeto del reajuste, el costo de la construcción de las cargas comunes, espacios públicos entre otros, el costo de la construcción de los edificios, el cálculo de las rentas estimadas para la operación, la plusvalía generada, las tasas o contribuciones especiales a ser recaudadas por la Municipalidad y el reparto equitativo de las rentas entre los actores participantes.

El modelo de reparto de cargas y beneficios incluirá como mínimo los siguientes componentes:

- Delimitación del territorio total de la operación
- Identificación de la configuración predial existente
- Identificación de las cesiones obligatorias y los suelos a participar en el reparto
- Valor Inicial del suelo y definición de los aportes respectivos
- Definición de las cesiones para la trama vial, espacio público y equipamiento social
- Costo de construcción de las cesiones
- Costos imputables al reparto de cargas
- Definición de la norma urbanística, intensidad y usos del suelo
- Cálculo del suelo finalizada la operación urbanística

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

- Reparto de los beneficios entre los diferentes participantes
- Pago de contribuciones especiales o plusvalías en caso de que aplique

Artículo 25. 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.

Artículo 26. Plazo de los proyectos de Renovación Urbana.

Para la ejecución de los Proyectos de Renovación Urbana se establecerá un plazo mínimo, el cual será definido a partir del diagnóstico, la propuesta, la implementación, la evaluación y seguimientos que requiera cada proyecto de acuerdo con su escala y complejidad. Este plazo busca fijar el tiempo durante el cual estará afectada una zona con declaratoria de Renovación Urbana.

Dicho plazo podrá ser ampliado en caso de que se requieran prórrogas para lograr alcanzar los objetivos del proyecto.

Capítulo 5 – Proyectos de Renovación Urbana en el Cantón de Alajuelita

Artículo 27, Renovación Urbana en los distritos de Alajuelita, San Josecito y San Felipe.

27.1, Criterios generales de intervención.

- Elaborar un plan detallado de renovación urbana para cada uno de los distritos señalados, que describa los diferentes tratamientos en el territorio y las condiciones de desarrollo del asentamiento a corto mediano y largo plazo. El plan de renovación urbana incluirá las acciones estratégicas determinadas para el proceso de formalización de la tenencia de la tierra, las obras a ser realizadas para el mejoramiento físico de la comunidad y la estrategia de vivienda para la reubicación y densificación establecidas en el plan regulador.
- Establecer un convenio entre el INVU y la Municipalidad para formalizar el tema de tenencia en los diferentes distritos del cantón.
- Diseño del proyecto para optar por fondos del Bono Colectivo y de ese modo recuperar las áreas verdes de la comunidad y realizar otras obras de mejoramiento barrial.
- Definición de los polígonos de tratamiento tanto en la zona de renovación urbana como en la zona de alta densidad.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

- Definición de los modelos arquitectónicos y econométricos para los micro reparcelamientos, en conjunto con la Municipalidad, el SFNV y el MIVAH, selección de las primeras zonas por ser intervenidas y establecer el modelo de reparto de cargas y beneficios.

27.2, Situación actual.

- Existencia de asentamientos informales y viviendas en mal estado en zonas identificadas como de alta fragilidad ambiental:

En el cantón existen varias comunidades en las cuales se han realizado asentamientos de gran escala de familias de bajo recursos. La propuesta del plan regulador de ALAJUELITA define las siguientes zonas de renovación urbana:

- Los Pinos, a la par de Tejarcillos.
- El Jazmín, al sur de Tejarcillos.
- La Cascabela.
- Calle Mango.
- La Chancera.
- Los sectores asociados al Río Tiribí.
- Sectores por el Río Cañas.
- Sectores de Tejarcillos hacia el Cantón de Escazú.
- A la par de Juan Pablo II por FUPROVI.
- Varios sectores de intervención en las Zonas de Protección de ríos y quebradas

Estas zonas han sido determinadas de renovación, por la existencia de gran cantidad de viviendas en precario, zonas con inadecuado parcelamiento y debido a las zonas de riesgo que ocupan.

Como parte del proceso de renovación urbana se pretende establecer una estrategia de micro-reparcelamientos, que permitan con base en la estructura predial existente, aumentar la densidad en las áreas delimitadas por la municipalidad, además, promover soluciones de vivienda en las zonas no vulnerables del asentamiento, en tipologías de vivienda de alta densidad de tres a cuatro niveles según la normativa local para de este modo iniciar un proceso de erradicación de los asentamientos en condición de precario existentes en la comunidad.

- Proceso de formalización de tenencia:

Según datos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo existen en el cantón varios terrenos cuya situación de tenencia no ha sido resuelta a favor de los propietarios, este es un factor importante por ser abordado, la carencia de plano visado y título de propiedad a favor de las familias dificulta eventuales procesos de acceso a crédito o subsidios para el mejoramiento de vivienda por parte de estas familias, por otro lado, genera una carga financiera importante para el INVU, institución que aunque aparece como propietaria de los terrenos, no hace uso de los mismos dado que ya son habitados por las familias de la comunidad.

Como parte del proceso de renovación urbana, es necesario establecer un proceso de Formalización de la Tenencia de los terrenos que no han sido traspasados a favor de los propietarios, este será beneficioso no solo para las familias, las cuales ya podrán acceder a mejores opciones de financiamiento para sus viviendas, sino que representara una inyección de recursos para el municipio gracias a los impuestos que se recaudarán por concepto de Bienes Inmuebles.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

- Rescate del espacio público existente y el remozamiento del equipamiento social de la comunidad:

La sumatoria del suelo destinado para áreas verdes y recreativas que hay en las comunidades zonificadas de renovación urbana es bastante, sin embargo, estos lotes se encuentran en estado de abandono. Habilitando estas áreas para su fin inicial sería posible mejorar mucho la cantidad de áreas verde por habitante y se mejorarán las condiciones de vida de cada uno de los residentes.

- Organización comunal y promoción de la participación de los habitantes del cantón de Alajuelita:

El proceso de organización comunal y promoción del proceso participativo estará a cargo de la Oficina de la Mujer y del Departamento de Planificación Municipal en coordinación con los técnicos municipales que tienen a cargo el proceso del Proyecto Urbano Integral.

Para desarrollar este proceso de organización y promoción se buscará la alianza con aquellas instituciones gubernamentales que tienen programas sociales dentro del cantón de Alajuelita y que participan en el Comité Cantonal de Coordinación Interinstitucional (CCCI) que esta a cargo de la alcaldía municipal.

27.3. Tipología de intervención.**Implantación de equipamiento urbano o comunitario.**

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda pone a disposición de la municipalidad la herramienta del bono colectivo para el mejoramiento de barrios, el cual puede ser utilizado para la dotación y mejora de la infraestructura social, entendida ésta en lo fundamental como:

1. Las redes y los sistemas para la provisión de servicios básicos de saneamiento energía y comunicación.
2. El equipamiento social.
3. Las redes internas y externas de comunicación con los distintos sectores de la comunidad o la interrelación de esta con otras comunidades.
4. Las zonas verdes y recreativas para el mejoramiento de la calidad vida.
5. Equipamiento productivo referido al conjunto de instalaciones comunitarias o estatales donde se desarrollan actividades productivas o partes fundamentales del ciclo productivo.

Por otro lado, los diferentes proyectos a financiar a través de esta modalidad de atención deberán tener dentro sus prioridades el mejorar el acceso de los habitantes a los servicios institucionales, dándose especial preferencia a aquellos de atención integral, especialmente para la población en riesgo social, exclusión y vulnerabilidad, esto a fin de facilitar el acceso de ésta a la oferta institucional de programas sociales y saneamiento ambiental.

Reajuste de terrenos.

El objetivo principal de los micros reparcelamientos es lograr la maximización del suelo residencial de las comunidades zonificadas como de renovación urbana, mediante la densificación estratégica de las zonas no vulnerables según los parámetros de alta densidad definidos dentro del mapa de zonificación del Plan Regulador de Municipalidad de Alajuelita, aprovechando la estructura predial existente.

Como se puede apreciar en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador se tienen los siguientes usos de suelo:

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

- Zona de Renovación Urbana, caracterizada por terrenos con alta fragilidad ambiental ocupados por asentamientos informales, así como con asentamientos formales que cuentan con infraestructuras de vivienda en mal estado. Esta zona pretende ser objeto de un proceso de reubicación paulatino de los asentamientos en zonas de riesgo y de mejoramiento integral de las áreas susceptibles a mejoramiento.
- Zona residencial de alta densidad, caracterizada por su trama urbana regular y ocupada por viviendas unifamiliares en terrenos de aproximadamente 120 metros cuadrados, además se caracteriza por la existencia de un eje vial que funge como acceso principal al asentamiento. En estas zonas se pretende trabajar con los propietarios del terreno para promover la densificación habitacional del asentamiento a través de la integración inmobiliaria de lotes ya existentes.

Artículo 28. Renovación Urbana en el cantón.**28.1. Criterios generales de intervención.**

- Implementar por medio de la Oficina de la mujer y el Departamento de Planificación de un servicio de asesoría e información para las familias del cantón que necesiten ayuda financiera para la reparación de sus viviendas, de esta manera se pretende que la autoridad municipal puede canalizar la información hacia una entidad autorizada de manera que sea posible un flujo constante de subsidios RAMT para ALAJUELITA.
- Establecer un convenio de cooperación entre el INVU y la Municipalidad para formalizar el tema de tenencia en los diferentes distritos del cantón.
- Elaborar diseños de proyectos para optar por fondos del Bono Colectivo y de ese modo recuperar las áreas verdes de la comunidad realizando también otras obras de mejoramiento barrial.
- Definir los polígonos de tratamiento tanto en la zona de Renovación Urbana como en las zonas de alta densidad.

28.2. Situación actual.

En el cantón, se propone que una estrategia similar de focalización de la atención de los casos que necesiten reparaciones sea realizada por la municipalidad con ayuda del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

De esta manera la municipalidad identificara a las familias que precisen de ayudas para reparación y actuar de “ventanilla” para facilitar el mejoramiento del parque habitacional. Para estos efectos es necesario que la municipalidad componga un equipo de gestión del programa, conformando como mínimo un profesional en el campo de la ingeniería, un profesional en el campo de la gestión social y atención de las familias y al menos un funcionario para soporte del programa.

La población objetivo inicial del programa para el cantón de Alajuelita lo constituirán aquellas viviendas calificadas como en estado regular o malo por el censo del 2011. De las cuales se priorizarán aquellas zonas demarcadas como de renovación urbana.

28.3. Tipología de intervención.

Como una manera de atender el creciente deterioro del parque habitacional, el SFNV tiene a disposición de la ciudadanía el Bono denominado RAMT (Remodelación, ampliación, mejoras y terminaciones), mediante esta herramienta, es posible que las familias accedan a fondos frescos para mejorar el estado en la infraestructura de sus viviendas.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

El bono RAMT permite restituir la vida útil de las viviendas, a través del mejoramiento o reconstrucción de elementos estructurales, o bien, puede ser utilizado para realizar obras de acondicionamiento físico en el caso que sea necesario por alguna condición especial de los habitantes de la vivienda. Del mismo modo, este subsidio puede ser utilizado para ampliar la vivienda en caso de que sea necesario.

Las ayudas a las familias son proporcionales al nivel de ingreso que tiene el núcleo familiar y al nivel de mejora necesaria.

Las ayudas son entregadas por tramos, proporcionales al avance de las obras. Entre los resultados positivos de este programa se pueden señalar la reactivación de las economías locales, debido a que en muchos casos los constructores encargados de las obras pueden ser pequeños empresarios de la zona.

Capítulo 6 – Normativa de Desempeño

El presente capítulo establece los parámetros cualitativos mínimos que facilitan el diseño y la aprobación de proyectos de Renovación Urbana de cualquier tipo.

Artículo 29. Normativa de Desempeño.

Es el conjunto de normas técnicas que pueden ser aplicadas en proyectos de Renovación Urbana, en los términos regulados que orientan para alcanzar requerimientos que se consiguen a través de respuestas de diseño, tomando como base estándares que deben cumplirse, los cuales se pueden alcanzar mediante diferentes soluciones, siempre y cuando el enfoque propuesto, represente alternativas de mayor eficiencia y calidad que las normas generales vigentes, dándole a las partes involucradas en los proyectos, la flexibilidad para alcanzar las condiciones descritas en la norma, de la manera que sea más conveniente en primera instancia para el interés público, tomando en cuenta un análisis de las condiciones específicas del sitio y las características propias de cada proyecto.

Para la elaboración de las normas de desempeño correspondientes a los proyectos de Renovación Urbana, se deberá identificar el debido resultado o condición por cumplir para cada uno de los componentes de la infraestructura urbana por ser ejecutados. La garantía de cumplir con el debido desempeño sustantivo dará pie a la adecuación de la trama vial, las redes de servicios básicos, el sistema de espacios públicos, el amanzanamiento y el uso del suelo.

Artículo 33. Paisaje urbano, ventilación e iluminación.**33.1, Paisaje urbano, ventilación e iluminación.**

Es necesario que las viviendas puedan ventilar de manera directa hacia las áreas verdes y recreativas colindantes.

En casos justificados, las áreas verdes podrán ser utilizadas para la colocación de sistemas de drenaje y tratamiento de aguas servidas de las viviendas del asentamiento, siempre y cuando esto no afecte el normal funcionamiento de estas áreas.

Las alturas de edificaciones deben incorporar:

- **Factores climáticos:** en relación con el tema de corredores de viento, humedad, asoleamiento.

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

- **Factores paisajísticos:** en relación con conos de visual para potenciar visuales, la legibilidad urbana de la ciudad en términos de mejorar la comprensión de esta, coherencia visual con lo que existe en la ciudad, respeto por el patrimonio, argumentos de diseño que permiten rescatar el valor de ciertos edificios, mediante la definición de espacios públicos como antesala de edificios con valor de imagen, historia, memoria, entre otros.
- **Infraestructura y servicios:** Los derechos de vías de líneas férreas o líneas de provisión de servicios pueden ser acondicionados como áreas verdes y recreativas tipos parque lineal, lo mismo podrá ser aplicado en las riveras de ríos y quebradas, siempre y cuando las áreas a ser habilitadas como recreativas cuenten con una pendiente suave que permita su utilización y se cuente con la autorización de la institución pertinente.

Artículo 34. Diseño de Sitio.**34.1. Gestión del Riesgo y Protección de la vida.**

En la definición del diseño de sitio, se establecerá como principal prioridad la identificación de las zonas de riesgo mitigable y las zonas de riesgo no mitigable. Una vez establecido este parámetro, el diseño de sitio deberá dar prioridad a la erradicación de los asentamientos en condición de precario y las áreas residenciales localizadas en zonas de riesgo no mitigable y emprender las acciones necesarias en las zonas de riesgo mitigable, asegurando la seguridad de la población.

En cuencas de inundación de ríos y quebradas, principalmente donde se ubican viviendas y otras instalaciones tanto formales como informales; se deberán establecer estrategias para intervenir en estos espacios dentro de las áreas urbanas de manera que se conviertan en espacios aprovechables y utilizables para aspectos como la recreación, el paisaje, la conservación y el rescate cultural. En estas áreas se debe declarar las construcciones en zonas de protección de como usos no conformes, que cuando lleguen a su límite de vida útil, no puedan ser reconstruidos.

Artículo 35. Corregir los problemas asociados al inadecuado parcelamiento.**35.1. Corregir los problemas asociados al inadecuado parcelamiento.**

En los proyectos de renovación urbana, para repoblamiento, densificación y regeneración urbana, el tamaño y tipo de las manzanas o bloques de lotes dependerá del desarrollo urbano circundante y de las condiciones existentes de la zona, adaptadas a la forma y cabida de parcelas, a la provisión de espacios públicos, estacionamientos, accesos y otras facilidades conexas.

En los proyectos de renovación urbana para consolidación de asentamientos informales, se emprenderán procesos de reajuste de terrenos con el objetivo de lograr un mejor tejido urbano y una adecuada configuración y tamaño de los predios resultantes hasta donde sea posible según el análisis de cada asentamiento, dependiendo de la escala del proyecto, el reajuste se realizará por etapas procurando siempre una equitativa distribución de las cargas y de los beneficios producto del reajuste.

En terrenos donde el reajuste no se considere la opción y que permitan su parcelamiento sin apertura de vías, en los que su división de lotes regulares implique poco aprovechamiento de la infraestructura existente, se aceptarán lotes en forma irregular, pudiendo en este caso tener cada uno un frente a vía pública no menor de tres metros (3,00 m.).

Reglamento de Renovación Urbana del Plan Regulador

Cuando sea factible, se empleará el retroceso en el frente de algunos lotes, como medida para crear nodos semiprivados destinables al juego de los niños.

35.2. Establecer un sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios asociados a la implementación del proyecto.

El municipio podrá establecer un sistema de reparto de cargas y beneficios para la promoción de la participación de los diferentes actores en los proyectos de Renovación Urbana.

En el área del proyecto, se podrán establecer áreas generadoras y áreas receptoras de mayores derechos de construcción, o bien se podrán establecer sistemas de compensación por espacio público, que estimulen a desarrolladores y demás participantes a invertir en el proyecto.

Las municipalidades podrán aplicar los mecanismos de gestión establecidos en el capítulo IV de este reglamento para lograr los objetivos establecidos en el proyecto de renovación.