



# REGLAMENTO DE **RENOVACIÓN URBANA**







REGLAMENTO DE  
**RENOVACIÓN URBANA**

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo**

**Reglamento de Renovación Urbana**  
**Primera edición, San José Costa Rica.**

**Dirección:** Avenida 9, Calles 3 bis y 5, Barrio Amón – San José.

**Central Telefónica:** 2211-0000

**Web:** [www.invu.go.cr](http://www.invu.go.cr)

**Facebook:** INVU.porelbiencomun

# Tabla de contenidos

## INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGLAMENTO RENOVACIÓN URBANA

<b>CAPÍTULO I.</b>	<b>GENERALIDADES</b> .....	10
ARTÍCULO 1.	OBJETIVO DEL REGLAMENTO .....	10
ARTÍCULO 2.	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	10
ARTÍCULO 3.	ALCANCE DE LA RENOVACIÓN URBANA .....	10
ARTÍCULO 4.	DEFINICIONES .....	11
<b>CAPÍTULO II.</b>	<b>DE LA RENOVACIÓN URBANA</b> .....	15
ARTÍCULO 5.	TIPOS DE INTERVENCIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA ..	15
ARTÍCULO 6.	CAUSAS PARA LA RENOVACION URBANA .....	15
<b>CAPÍTULO III.</b>	<b>DEL PLAN PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA</b> ..	17
ARTÍCULO 7.	PLAN PROYECTO .....	17
ARTICULO 8.	PROCESO PARA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN PROYECTO .....	18
ARTÍCULO 9.	PARTICIPACIÓN CIUDADANA .....	19
<b>CAPÍTULO IV.</b>	<b>DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA</b> .....	20
ARTÍCULO 10.	OBJETIVO DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA .....	20
ARTÍCULO 11.	EJECUCIÓN DEL PROYECTO .....	20
ARTÍCULO 12.	FISCALIZACIÓN DEL PROYECTO .....	21
ARTÍCULO 13.	APLICACIÓN DE NORMA EXCEPCIONAL .....	21
<b>CAPÍTULO V.</b>	<b>INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO</b> ..	22
ARTÍCULO 14.	APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS .....	22
ARTÍCULO 15.	PRÁCTICAS INCENTIVABLES .....	22
ARTÍCULO 16.	DEFINICIÓN DE INCENTIVOS .....	23
ARTÍCULO 17.	CONCESIÓN DE MAYOR EDIFICABILIDAD POR INVERSIÓN EN ESPACIO PÚBLICO .....	23
ARTÍCULO 18.	REAJUSTE DE TERRENOS .....	24
ARTÍCULO 19.	MODELO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS .....	24
ARTÍCULO 20.	METODOLOGÍA PARA EL MODELO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS .....	24
ARTÍCULO 21.	CONVENIO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS .....	25
ARTÍCULO 22.	SOCIEDADES PÚBLICAS DE ECONOMÍA MIXTA PARA LA RENOVACIÓN URBANA .....	26
ARTÍCULO 23.	CONTRIBUCIONES ESPECIALES .....	26

<b>CAPÍTULO VI.</b>	<b>SOBRE LAS ÁREAS CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA</b> .....	27
ARTÍCULO 24.	MAPA DE ÁREAS CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	27
ARTÍCULO 25.	REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA CANTONAL	28
ARTÍCULO 26.	RIGE	28
<b>TRANSITORIO ÚNICO</b>	.....	28

# INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

## REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, acordó la aprobación del Reglamento de interés, en Sesión Ordinaria N° 6259, artículo II, inciso 3) del 01 de junio del año 2017.

*(Adicionado el párrafo anterior mediante Fe de Erratas publicada en La Gaceta N° 107 del 7 de junio del 2017)*

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en uso de las atribuciones que le confieren el artículo 5, incisos a), ch), d) y f) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo –Ley N°1788 del 24 de agosto de 1954–; así como el artículo 21, inciso 4) y el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana –Ley N°4240 del 15 de noviembre de 1968–; acuerda aprobar el siguiente Reglamento de Renovación Urbana:

### CONSIDERANDO

1. Que el artículo 50 de la Constitución Política establece a favor de todos los habitantes de la República el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado; el cual incluye la conservación, uso y manejo sostenible del medio ambiente, así como el equitativo reparto de la riqueza y el cumplimiento de la función social de la propiedad, asegurando de este modo mayor participación de la comunidad. En este sentido, es deber del Estado costarricense, proteger y velar por el cumplimiento de este derecho constitucional.

2. Que el presente Reglamento se dicta al amparo del Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana N°4240, el cual autoriza al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) a dictar las normas de desarrollo urbano relativas a las materias a las que se refiere el artículo 21 de ese cuerpo legal. Lo anterior, en el tanto los gobiernos municipales no hayan emitido normativa específica relativa a la planificación urbana dentro de los límites de su competencia territorial.
3. Que por su parte el inciso 4) del artículo 21 de la Ley N°4240 estipula, como uno de los principales Reglamentos de Desarrollo Urbano, el de Renovación Urbana; el que de conformidad con lo establecido en el capítulo VI de esa misma Ley, debe contener las regulaciones que localmente se adopten para la conservación, rehabilitación o remodelación de las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en estado de decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar general.
4. Que con base en lo dispuesto en el artículo 5, incisos a), b), c), ch), d), e) y f) de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, N°1788, el Instituto tiene la atribución de redactar los reglamentos necesarios para el planeamiento e higienización de las ciudades, así como la potestad de eliminar gradualmente de las áreas urbanas las construcciones y viviendas que se consideren insalubres o peligrosas, mediante la estimulación del saneamiento urbano.
5. Que la Ley N°4240 en sus artículos 7, 9 y 10 establece el poder-deber del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en las funciones de asesoría y fiscalización a los gobiernos municipales del país en la aplicación de la legislación, fomento de la planificación y desarrollo urbano.
6. Conforme lo anterior, resulta de suma urgencia e importancia que el INVU, en cumplimiento de sus atribuciones, facultades y deberes, proceda a promulgar el primer Reglamento de Renovación Urbana a nivel Nacional, que dote a los gobiernos municipales de un instrumento ágil al cual recurrir a la hora de planear el mejoramiento de áreas urbanas deterioradas.



7. El presente reglamento no pretende sustituir las competencias de los gobiernos municipales en la determinación de zonas de renovación urbana dentro de sus Planes Reguladores, sino facilitarles la posibilidad de intervenir espacios concretos defectuosos, deteriorados o en decadencia a través de regulaciones.
8. Que según lo establece el artículo 28 de la Ley Orgánica del Ambiente N°7554, del 4 de octubre de 1995, es una labor del Estado Costarricense y los gobiernos municipales, el definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, orientadas a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población; teniendo como una de las finalidades el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.
9. Que el presente Reglamento se regirá por los principios de participación ciudadana y democracia, según lo establecido en el artículo 5 del Código Municipal –Ley N°7794 de 30 de abril de 1998-, publicado en La Gaceta del 18 de mayo de 1998.
10. Que en virtud de lo dispuesto en la legislación citada y los principios de función social, económica y ambiental de la propiedad, el Gobierno de Costa Rica ha suscrito una serie de compromisos en materia de implementación de políticas de desarrollo urbano sostenible, que reafirman la necesidad de promulgar el presente Reglamento, que pretende dotar a los gobiernos municipales que carezcan de la reglamentación pertinente, de una regulación específica en cuanto al tema de renovación en áreas urbanas.
11. Que mediante el oficio N°DMR-DAR-INF-062-17 del 16 de mayo de 2017, la Dirección de Mejora Regulatoria del MEIC indica que el Reglamento de Renovación Urbana cumple con lo establecido en el artículo 13 bis del Reglamento a la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Decreto Ejecutivo N°37045, y puede continuar con el trámite que corresponda.

*(Así adicionado el considerando anterior mediante sesión N° 6259 del 1 de junio de 2017, publicada mediante Fe de Erratas en La Gaceta N° 107 del 7 de junio de 2017)*

POR TANTO, se emite:

# REGLAMENTO RENOVACIÓN URBANA

## CAPÍTULO I GENERALIDADES

### **ARTÍCULO 1. OBJETIVO DEL REGLAMENTO**

El presente Reglamento tiene por objetivo complementar las herramientas establecidas en el artículo 21 de la Ley de Planificación Urbana, y fijar las normas que deberán adoptarse para rehabilitar, remodelar o regenerar las áreas urbanas disfuncionales, o conservar áreas urbanas, cuya intervención sea considerada estratégica por parte de los gobiernos municipales o el Estado.

### **ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Al amparo de lo establecido en la Ley de Planificación Urbana y sus reformas, el presente Reglamento se aplicará en cantones cuyos gobiernos municipales no hubieren promulgado sus propias disposiciones locales en materia de Renovación Urbana.

### **ARTÍCULO 3. ALCANCE DE LA RENOVACIÓN URBANA**

Los Proyectos de Renovación Urbana estarán dirigidos a conservar las áreas urbanas, prevenir su deterioro, rehabilitar las áreas urbanas disfuncionales, o la erradicación de tugurios en los términos establecidos en su respectivo Plan Proyecto.

## ARTÍCULO 4. DEFINICIONES

- 1) **APC:** Administradora de Proyectos de Construcción, oficializada por el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción -Decreto N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC.
- 2) **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.
- 3) **Áreas Urbanas Disfuncionales:** Porción del territorio donde la infraestructura y las redes de servicios básicos como agua potable, electricidad, telecomunicaciones y alcantarillado, entre otros, resulten insuficientes para dar servicio a la demanda existente; lo anterior según dictamen de la autoridad competente. Pueden también incluir áreas defectuosas, deterioradas y en decadencia que no cuenten con una adecuada continuidad vial y limiten la conectividad que debe existir entre los centros urbanos, por la falta de redundancia vial.
- 4) **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.
- 5) **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.
- 6) **CNE:** Comisión Nacional de Emergencia.
- 7) **Cobertura:** Área de terreno cubierta por una estructura o proyección horizontal de ésta.
- 8) **Conservación:** Acciones que tienen por objetivo la protección del patrimonio histórico, arquitectónico e intangible, así como de los recursos naturales, para asegurar su preservación. Asimismo, rige la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica N°7555.

- 9) **Densidad:** Relación entre el número de habitantes permitidos en una hectárea, como unidad de medida.
- 10) **Edificabilidad:** Cantidad máxima de metros cuadrados que pueden construirse en un predio, tomando en cuenta áreas de pisos o índice de construcción; puede variar según la norma aplicable en el territorio.
- 11) **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.
- 12) **Gestión del Suelo:** Conjunto de intervenciones que se promueven por medio del gobierno municipal, mediante instrumentos legales, administrativos y financieros, dirigidos a facilitar el acceso al suelo urbano, su aprovechamiento y utilización en beneficio del interés común, de acuerdo con las iniciativas de la sociedad local y políticas de desarrollo.
- 13) **Gobierno Municipal:** Cuerpo deliberativo de orden cantonal o distrital compuesto por la alcaldía o su representante, y por las regidurías que conforman el concejo municipal.

*(Corregido el inciso anterior mediante Fe de Erratas y publicada en La Gaceta N° 107 del 7 de junio de 2017. Anteriormente se indicaba: "Gobierno Municipal: Cuerpo deliberativo de orden cantonal o distrital compuesto por la alcaldía o su representante, y por los regidores que conforman el concejo municipal.")*

- 14) **Instrumentos de Gestión del Suelo:** Mecanismos y herramientas legales, técnicas, administrativas y financieras dirigidas a la gestión del suelo urbano para potenciar su aprovechamiento y utilización.
- 15) **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- 16) **MINAE:** Ministerio Nacional de Ambiente y Energía.
- 17) **Plan Proyecto de Renovación Urbana:** Propuesta preliminar de intervención para una determinada área urbana, que contiene todos los elementos requeridos para ejecutar el Proyecto de

Renovación Urbana, entre ellos: políticas, pautas y lineamientos. Corresponde al proceso de conceptualización del proyecto.

- 18) **Prácticas Incentivables:** Estímulo que ofrecerá el gobierno municipal a los desarrolladores de Planes Proyecto de Renovación Urbana a cambio de la implementación de las prácticas urbanas señaladas en este Reglamento.
- 19) **Proyecto de Renovación Urbana:** Intervención específica en una determinada área urbana que contribuye en la transformación y el desarrollo del territorio; puede incluir espacios públicos, edificaciones, infraestructura y servicios urbanos.
- 20) **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.
- 21) **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.
- 22) **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.
- 23) **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.

- 24) **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.
- 25) **SENARA:** Servicio Nacional de Riego y Avenamiento.
- 26) **SINAC:** Sistema Nacional de Áreas de Conservación.
- 27) **Tejido Urbano:** Estructura físico-espacial integrada por sistemas complementarios, continuos, contiguos, conexos y complementarios entre sí, como lo son configuración predial, vialidad, espacio construido y no construido. Los anteriores sistemas delimitan un núcleo urbano determinado de escala variable.
- 28) **UTGVM:** Unidad Técnica de Gestión Vial Municipal.

## CAPÍTULO II DE LA RENOVACIÓN URBANA

### ARTÍCULO 5. TIPOS DE INTERVENCIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA

En la formulación de un Plan Proyecto de Renovación Urbana, podrán utilizarse uno o varios de los siguientes tipos de intervención: rehabilitación, regeneración, remodelación y conservación, conceptos definidos en el artículo 4 del presente Reglamento.

### ARTÍCULO 6. CAUSAS PARA LA RENOVACION URBANA

Serán causas para realizar renovación urbana la presencia en un área específica, de una o varias de las siguientes condiciones:

- 1) **Riesgo por amenazas naturales:** Sectores que presentan un conjunto de factores físicos y ambientales que aumentan la vulnerabilidad y representan un peligro para la vida de los habitantes. Pueden o no contar con declaratoria de inhabitabilidad emitida por la autoridad competente, o estar incluidos en la cartografía oficial de la CNE.
- 2) **Deficiente o inexistente infraestructura:** Áreas urbanas disfuncionales que no cuenten con infraestructura urbana básica como sistemas de movilidad, pluviales, de alcantarillado sanitario, agua potable, electricidad y telecomunicaciones, o bien sectores en los que se cuenta con la infraestructura, pero la misma no satisface las necesidades de la población a la que sirven. Se requiere dictamen del gobierno municipal correspondiente y de la entidad competente de dotar la infraestructura requerida para el otorgamiento del servicio, haciendo constar la inexistencia o deficiencia de la infraestructura en relación con la población a la que sirve.
- 3) **Deficientes o inexistentes áreas de parques y facilidades comunales:** Sectores que no cumplan con los porcentajes de

áreas de parques y facilidades comunales establecidos en la normativa aplicable, o no satisfacen las necesidades de la población a la que sirven.

- 4) **Protección ambiental de recursos naturales:** Sectores que cuenten con recursos naturales que deban ser conservados, que estén invadidos o contaminados por procesos de urbanización. Se requiere dictamen del MINAE, SINAC, SENARA, o la entidad competente.
- 5) **Presencia de asentamientos informales:** Edificaciones que se encuentran ubicadas en terrenos ocupados por habitantes que no ostentan su tenencia legal. Se requiere certificación de propiedad.
- 6) **Presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables:** Conjunto de edificaciones e infraestructura urbana, desarrollados sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización o construcción, según las definiciones de asentamientos irregulares y estructuras inhabitables del presente Reglamento.
- 7) **Presencia de patrimonio arquitectónico o intangible:** Sectores urbanos o edificaciones con valor patrimonial, en los que se puedan fomentar actividades culturales, comerciales o turísticas, optimizando su uso en función de las necesidades existentes. Pueden o no contar con la declaratoria establecida en la Ley de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de Costa Rica y su Reglamento.
- 8) **Inadecuado tejido urbano:** Sectores ubicados en las áreas urbanas que presentan patrones de desarrollo urbano dispersos, sin redundancia vial, con inadecuado parcelamiento, que produzcan fragmentación del espacio público o generen segregación urbana.
- 9) **Revitalización Urbana:** Áreas urbanas disfuncionales que presentan potencial para renovar y repoblar, que requieran transformaciones físico-espaciales o socioeconómicas que los hagan funcionales y accesibles, en busca del interés común.



# CAPÍTULO III

## DEL PLAN PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA

### ARTÍCULO 7. PLAN PROYECTO

Corresponde al proceso de conceptualización previo al Proyecto de Renovación Urbana. El gobierno municipal que decida aplicar Renovación Urbana deberá verificar que el documento del Plan Proyecto contenga:

- 1) **Justificación:** Deberá indicar las causas para la Renovación Urbana de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del presente Reglamento, las deficiencias a corregir con el Proyecto de Renovación Urbana y el beneficio a percibir; asimismo deberá aportar el documento del gobierno municipal que certifique la existencia de la causa de la intervención.
- 2) **Diagnóstico:** Documento en el cual se incluye la recolección, clasificación, comparación y evaluación de las causas de intervención, considerando variables e indicadores que caracterizan la problemática, tanto del espacio geográfico a intervenir con el Plan Proyecto de Renovación, como su área de influencia. Debe incluir los estudios técnicos correspondientes, según la causa y tipo de Renovación Urbana.
- 3) **Tipos de intervención:** En esta sección deberá indicarse los tipos de intervención a utilizar, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del presente Reglamento.
- 4) **Actores:** En esta sección debe indicarse si el Plan Proyecto es propuesto por iniciativa municipal, pública, privada o mixta. Se definirán los actores públicos o privados que participarán, con indicación expresa de la naturaleza de su intervención según lo indicado en la propuesta de diseño y las fuentes financieras.
- 5) **Delimitación de área:** Localización del espacio geográfico en el cual se va a ejecutar el Proyecto de Renovación Urbana.

- 6) **Factibilidad y Proyección:** Estimación de costos, determinación de las fuentes de financiamiento públicas o privadas y del tiempo de ejecución del Proyecto, así como de las restricciones urbanísticas establecidas en la normativa aplicable.
- 7) **Instrumentos de Gestión de Suelo:** Propuesta del o los instrumentos de gestión de suelo a utilizar en el Proyecto de Renovación Urbana. Se especificarán los siguientes aspectos:
  - a) Identificación de los incentivos o prácticas a utilizar, de conformidad con el artículo 16 del presente reglamento.
  - b) Determinación de las restricciones urbanísticas, así como de fraccionamiento o construcción en el área a intervenir, de conformidad con el Capítulo VI de la Ley de Planificación Urbana.
  - c) Aplicación de norma excepcional en los términos del artículo 13 del presente Reglamento.
- 8) **Propuesta de Diseño:** Incluye los elementos gráficos y la memoria descriptiva que comprende los aspectos antes listados que conforman el Plan Proyecto.

## **ARTICULO 8. PROCESO PARA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN PROYECTO**

Para la aprobación del Plan Proyecto de Renovación Urbana, se deberán seguir los siguientes pasos en el orden que a continuación se indica:

- 1) Presentación del Plan Proyecto al departamento del gobierno municipal responsable de los temas urbanísticos, para su revisión y emisión de criterio técnico favorable o no favorable.
- 2) Una vez que el Plan Proyecto cuente con el criterio técnico municipal favorable, que contenga los lineamientos urbanísticos del área a renovar, así como el certificado del uso de suelo emitido por el gobierno municipal, éste o los actores responsables deberán remitirlo a la Dirección de Urbanismo del INVU para su visto bueno. Se exceptuarán del aval de esta Dirección los proyectos exclusivos de foresta urbana y los corredores biológicos interurbanos.

- 3) La Dirección de Urbanismo del INVU evaluará el Plan Proyecto con los criterios de los artículos 5 y 6 del presente Reglamento y, en el caso de su aprobación, emitirá su visto bueno al Plan Proyecto en un plazo de un mes calendario, para que continúe con el trámite de aprobación. En casos que impliquen la integración de calles públicas, la Dirección de Urbanismo gestionará la aprobación del Proyecto ante la UTGVM en caso de ser vía cantonal, o ante el MOPT si es vía nacional.
- 4) Una vez que se cuente con el visto bueno de la Dirección de Urbanismo del INVU, ésta remitirá el Plan Proyecto al Concejo Municipal para su aprobación.
- 5) El Concejo Municipal, previa justificación, podrá aprobar o rechazar el Plan Proyecto. En caso de rechazo éste será archivado.

## **ARTÍCULO 9. PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

Para todo Plan Proyecto de Renovación Urbana, el gobierno municipal implementará mecanismos que promuevan la participación ciudadana de la población beneficiada, en sus etapas de formulación y gestión.

Para efectos del seguimiento, el gobierno municipal podrá nombrar una comisión, contemplando lo establecido en los artículos 59 y 60 de la Ley N°4240, o normativa vigente en la materia.

# **CAPÍTULO IV DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA**

## **ARTÍCULO 10. OBJETIVO DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA**

Es la rehabilitación, regeneración, remodelación o conservación de las áreas urbanas con el fin de mejorar la calidad de vida urbana a través del aprovechamiento de los predios y edificaciones existentes, habilitación de usos de suelo mixtos, mejoramiento del espacio público y la protección ambiental.

Los Proyectos de Renovación Urbana podrán incluir la peatonización del espacio, accesibilidad universal, protección de los recursos naturales, rescate del paisaje urbano y del patrimonio histórico arquitectónico e intangible, el uso de energías alternativas, la priorización del transporte público, la variación de la densidad poblacional en los centros urbanos, u otros factores que impulsen la renovación urbana. El Proyecto garantizará la coherencia funcional de las actividades que se desarrollan en las áreas de acuerdo a sus propias necesidades y según la normativa vigente.

## **ARTÍCULO 11. EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

Una vez aprobado el Plan Proyecto de Renovación Urbana, se inicia la etapa de ejecución y en adelante se denominará Proyecto de Renovación Urbana. Se deberá seguir el siguiente procedimiento:

- 1) Los actores responsables del Proyecto procederán a generar los planos constructivos, las especificaciones técnicas y demás requisitos.
- 2) Cuando corresponda, deberá ser tramitado según la clasificación existente en el APC con los requisitos preestablecidos para cada tipo de obra constructiva, contemplando las disposiciones del artículo 8 del presente Reglamento.

- 3) El gobierno municipal emitirá el permiso de construcción respectivo, contando con las autorizaciones necesarias de las entidades competentes.

## **ARTÍCULO 12. FISCALIZACIÓN DEL PROYECTO**

La fiscalización técnica-constructiva del Proyecto de Renovación Urbana estará a cargo tanto del ente competente, como del gobierno municipal, conforme al artículo 169 de la Constitución Política y la Ley de Construcciones. Igualmente, 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 13. APLICACIÓN DE NORMA EXCEPCIONAL**

El gobierno municipal, en conjunto con el INVU, podrá aplicar en los Proyectos de Renovación Urbana, en asentamientos irregulares e informales, las normas de excepción establecidas en el artículo VI.7.1 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Lo anterior, siempre que cuenten con un estudio técnico que justifique la intervención en el sitio.

# CAPÍTULO V

## INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO

### ARTÍCULO 14. APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS

Con el objetivo de promover la inversión y ejecución en los Proyecto de Renovación Urbana, el gobierno municipal podrá hacer uso de los siguientes instrumentos de Gestión del Suelo:

- 1) Prácticas Incentivables.
- 2) Concesión de Potencial Edificable por Inversión en Espacio Público.
- 3) Reajuste de Terrenos.
- 4) Constitución de Sociedades Públicas de Economía Mixta para la Renovación Urbana.
- 5) Contribuciones especiales.

Previo a su aplicación, el gobierno municipal respectivo deberá reglamentar dichos instrumentos y establecer una metodología de aplicación, tomando en consideración lo indicado en el presente Capítulo.

### ARTÍCULO 15. PRÁCTICAS INCENTIVABLES

El gobierno municipal podrá establecer incentivos para los Planes Proyecto de Renovación Urbana que promuevan alguna de las siguientes prácticas:

- 1) Donación de terrenos al gobierno local para uso público.
- 2) Restauración de inmuebles patrimoniales de interés municipal y nacional, así como los declarados bienes inmuebles de interés histórico arquitectónico.

- 3) Mayor cesión de área para espacio público, de lo establecido en la norma.
- 4) Integración de cauces de ríos y quebradas al Proyecto.
- 5) Provisión de vías peatonales, vehiculares y ciclovías.
- 6) Implementación de usos mixtos en el Proyecto.
- 7) Edificación de equipamiento público para educación o salud.
- 8) Sustitución de actividades no permitidas o no conformes, según lo establecido en el artículo 28 de la Ley N°4240, o normativa vigente en la materia.
- 9) Instalación de equipamiento urbano.
- 10) Implementación de sistemas de ahorro energético, generación de energías limpias, reutilización de agua.

## **ARTÍCULO 16. DEFINICIÓN DE INCENTIVOS**

Ante la realización de una o varias de las prácticas incentivables establecidas en el artículo anterior, el gobierno municipal podrá determinar, previa verificación de la normativa aplicable para cada caso concreto y la capacidad de carga del sector, la posibilidad de que se utilicen uno o varios de los siguientes incentivos en los planes proyecto:

- 1) Mayor cobertura.
- 2) Mayor aprovechamiento de suelo.
- 3) Mayor altura.
- 4) Mayor densidad.
- 5) Mayor edificabilidad.
- 6) Simplificación de trámites.
- 7) Exoneración parcial o total de impuestos municipales.

## **ARTÍCULO 17. CONCESIÓN DE MAYOR EDIFICABILIDAD POR INVERSIÓN EN ESPACIO PÚBLICO**

El gobierno municipal podrá conceder mayor edificabilidad en bienes inmuebles, en tanto se realice una inversión directa en obras determinadas por ésta como de interés público, que podrán ser áreas de parque, facilidades comunales, espacios públicos o infraestructura urbana.

Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento de los porcentajes de superficie establecidos para espacios públicos en la Ley de Planificación Urbana. El gobierno municipal que aplique este instrumento deberá elaborar la metodología de cálculo que garantice un reparto equitativo de cargas y beneficios.

## **ARTÍCULO 18. REAJUSTE DE TERRENOS**

El reajuste de terrenos se realizará según lo dispuesto en los artículos 52 y 53 de la Ley de Planificación Urbana.

Para la aplicación de este instrumento, el gobierno municipal deberá establecer un Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios, así como verificar la suscripción de un Convenio de Reparto de Cargas y Beneficios para cada Plan Proyecto de Renovación Urbana, que deberá cumplir con lo indicado en los artículos 20 y 21 del presente Reglamento.

## **ARTÍCULO 19. MODELO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

En los Planes Proyecto de Renovación Urbana en que se aplique el reajuste de terrenos, el gobierno municipal implementará un Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios equitativo, de manera que los participantes, públicos o privados de la operación, reciban beneficios proporcionales al aporte inicial efectuado. Dicho modelo regirá para todo el cantón.

## **ARTÍCULO 20. METODOLOGÍA PARA EL MODELO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

Para realizar el Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios, el gobierno municipal tomará en cuenta lo siguiente:

- 1) Definir el aporte inicial de cada uno de los participantes, incluyendo el avalúo del costo individual de cada propiedad y otras inversiones de uso público tales como infraestructura, áreas de parque y facilidades comunales.



- 2) Identificar el área bruta, que corresponde a la totalidad del predio que será sujeto a reajuste de terrenos.
- 3) Delimitar el área neta, que corresponde al área bruta menos las restricciones urbanísticas y ambientales del predio.
- 4) Determinar el área urbanizable, que corresponde al área neta menos las cesiones públicas, de acuerdo con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.
- 5) Verificar el uso del suelo de los predios objeto del reajuste.
- 6) Calcular el aumento del valor de los bienes inmuebles que resulten de la operación del Reajuste del Terrenos.

## **ARTÍCULO 21. CONVENIO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

El actor que promueva el uso del instrumento de reajuste de terreno en su Plan Proyecto de Renovación Urbana, presentará un Convenio de Reparto de Cargas y Beneficios específico, que presentará al gobierno municipal e incluirá como mínimo los siguientes elementos, pudiendo variar el orden de los mismos, según la naturaleza del Plan Proyecto:

- 1) Delimitación del área bruta sujeta al reajuste.
- 2) Identificación de la configuración predial existente.
- 3) Identificación de las restricciones urbanísticas y ambientales obligatorias.
- 4) Definición de las cesiones para la trama vial, espacio público y equipamiento urbano.
- 5) Delimitación del área neta sujeta al reajuste.
- 6) Valor inicial del suelo y definición de los aportes respectivos.
- 7) Definición de la norma urbanística, densidad y usos del suelo.
- 8) Costo de construcción de las cesiones, en caso de que existan edificaciones.
- 9) Definición de las partes que deberán asumir los costos previamente identificados y atribuibles al reparto de cargas.
- 10) Incentivos Urbanísticos.
- 11) Reparto de los beneficios entre los diferentes participantes.

## **ARTÍCULO 22. SOCIEDADES PÚBLICAS DE ECONOMÍA MIXTA PARA LA RENOVACIÓN URBANA**

Los gobiernos municipales podrán establecer y participar de sociedades públicas de economía mixta para la gestión específica de los Planes Proyecto de Renovación Urbana y para la proyección urbanística de los respectivos cantones, 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 Planes Proyecto 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.

## **ARTÍCULO 23. CONTRIBUCIONES ESPECIALES**

Cuando el gobierno municipal invierta en obra pública y mejoras urbanas que beneficien a la comunidad, podrá establecer un tributo que no debe tener un destino ajeno a la financiación de las obras públicas. Esto con la intención de recuperar la inversión inicial realizada.

Las Contribuciones Especiales se deben aplicar según lo establecido en el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, la Ley de Planificación Urbana y el Código Municipal.

# CAPÍTULO VI

## SOBRE LAS ÁREAS CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

### ARTÍCULO 24. MAPA DE ÁREAS CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

El gobierno municipal podrá emitir un mapa de zonas con potencial de renovación urbana en el cantón; para ello, el gobierno municipal deberá identificar, localizar y geo-referenciar las áreas con potencial de renovación urbana, de conformidad con lo establecido en la Ley de Planificación Urbana, la normativa o lineamientos oficializados por el INVU para la elaboración de planes reguladores y lo indicado en el artículo 6 del presente Reglamento. Para la elaboración del mapa se deberá aplicar la siguiente metodología:

- 1) Estudio Preliminar o análisis técnico de las distintas características de las áreas con potencial de renovación urbana, que incluya al menos la estructura urbano funcional, el tejido urbano, la estructura urbano espacial, así como los componentes de paisaje y ambiente.
- 2) Identificación de las áreas con potencial de renovación urbana.
- 3) Localización de cada área.
- 4) Mapeo geo-referenciado de las áreas previamente identificadas y delimitadas.
- 5) Clasificación de las áreas según prioridad definida por el gobierno municipal.

El gobierno municipal podrá solicitar asesoría al INVU para la elaboración del Mapa de Áreas de Renovación Urbana, según el artículo 7 de la Ley de Planificación Urbana, o la normativa vigente aplicable.

## **ARTÍCULO 25. REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA CANTONAL**

Quando el gobierno municipal decida emitir su propio Reglamento de Renovación Urbana Cantonal, que formará parte del Plan Regulador, deberá definir las respectivas áreas denominadas Áreas con Potencial de Renovación Urbana, así como respetar lo dispuesto en el Capítulo VI Renovación Urbana de la Ley de Planificación Urbana.

## **ARTÍCULO 26. RIGE**

Este Reglamento rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

## **TRANSITORIO ÚNICO**

Una vez transcurridos 4 años de la entrada en vigencia del presente Reglamento, para la ejecución de Proyectos de Renovación Urbana, todos los gobiernos municipales deberán contar con un mapa que identifique las zonas con potencial de renovación urbana, considerando las disposiciones establecidas en el artículo 24 del presente Reglamento.

Para los gobiernos municipales que cuente con plan regulador, la implementación de este mapa debe cumplir con lo establecido en el artículo 17 de la Ley N°4240, o la normativa vigente aplicable. En caso de no contar con plan regulador, este mapa será oficializado por el concejo municipal en coordinación con el INVU, según las facultades otorgadas en el Transitorio II de la Ley N°4240.





**Dirección:** Avenida 9, Calles 3 bis y 5, San José, Barrio Amón.  
**Central telefónica:** 2211-0000  
**[www.invu.go.cr](http://www.invu.go.cr)**