



INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en uso de las facultades que le confiere 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 los artículos 21, inciso 4), y 51 y el Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana –Ley N°4240 del 15 de noviembre de 1968–, acuerda en Sesión Ordinaria N° XXXXX, artículo XXXXX del XXXX de XXXX del año 2017, aprobar el Reglamento de Renovación Urbana, que dispone la Ley de Planificación Urbana, el que textualmente dice:

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 50 de la Constitución Política establece, a favor de todos los habitantes de la Nación, el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, siendo que este derecho incluye la conservación, uso y manejo sostenible del medio ambiente y la equitativa distribución de beneficios derivados de esta, asegurando la mayor participación de la comunidad, es deber del Estado costarricense, y por ende, de cada una de las Instituciones Públicas, tutelar este derecho constitucional. Así como el artículo 45 de la Constitución, que incluye dentro de sus principios la función social de la propiedad privada.
2. Que en virtud del Transitorio II de la Ley N°4240, las funciones otorgadas mediante Ley al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo lo son siempre y cuando las Municipalidades no hayan establecido normativa específica en torno a la planificación urbana dentro de los límites de su competencia territorial.
3. Que el presente Reglamento se dicta al amparo de la Ley N°4240, según lo dispuesto en el Transitorio II de esta Ley, 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 del mismo cuerpo normativo, que en su inciso 4), estipula como uno de los principales Reglamentos de Desarrollo Urbano, el de Renovación Urbana; mismo que regula lo relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en proceso o en estado deterioro.
4. Que con base en lo dispuesto en el artículo 5, incisos a), b), c), ch), d), e) y f) de la referida Ley 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 peligrosos, 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 las Municipalidades del país en la aplicación de la legislación, así como el fomento de la planificación y desarrollo urbano.
6. Que según lo establecido por el capítulo VI de la Ley N°4240, el Reglamento de Renovación Urbana 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.
7. Resulta de suma urgencia e importancia, que el INVU, en cumplimiento de sus facultades y deberes, proceda a promulgar el primer Reglamento de Renovación Urbana a nivel



Nacional, que dote a los gobiernos locales, de un instrumento ágil, al cual recurrir, a la hora de planear el mejoramiento de áreas urbanas deterioradas.

8. El presente reglamento no pretende sustituir las competencias de los Gobiernos Locales 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 supletorias.
9. Que según lo establece el artículo 28 de la Ley Orgánica del Ambiente –Ley N°7554 del 4 de octubre de 1995, publicada en La Gaceta N°215 del 13 de noviembre de 1995–, es una labor del Estado Costarricense, las municipalidades y otros Entes Públicos 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.
10. Que este 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, publicada en La Gaceta del 18 de mayo de 1998–.
11. Que en virtud de lo dispuesto por las anteriores Leyes 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; el cual pretende dotar a las municipalidades de una regulación específica en cuanto al tema de renovación en áreas urbanas. Los Proyectos de Renovación Urbana incluirán los mecanismos necesarios para implementar las diferentes estrategias tendientes a la conservación, rehabilitación o remodelación de las áreas urbanas deterioradas. **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 la Municipalidad o el Estado.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente reglamento será de aplicación supletoria en los cantones cuyas Municipalidades no hubieren promulgado sus propias disposiciones locales en materia de Renovación Urbana al amparo de lo establecido en la Ley de Planificación Urbana y sus reformas.

ARTÍCULO 3. ALCANCE DE LA RENOVACIÓN URBANA

Los Proyectos de Renovación Urbana, de conformidad a la Ley de Planificación Urbana, serán dirigidos a conservar las áreas urbanas, prevenir su deterioro, rehabilitar las áreas 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, creada por el Reglamento para el Trámite de Revisión de los Planos para la Construcción -Decreto N°36550-MP-MIVAH-S-MEIC.

- 2) **Áreas Urbanas:** Porción del territorio habitada, 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, alcantarillado, entre otros, resulten insuficientes para dar servicio a la demanda existente, 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:** Conjunto de viviendas que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, pese a que sus habitantes no tienen la tenencia legal de las tierras. Se trata de los que comúnmente se conocen como asentamientos en condición de precario.
- 5) **Asentamientos Irregulares:** Conjunto de viviendas, 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) **Densidad:** Relación entre la cantidad de habitantes con determinado territorio.
- 7) **DUV:** Dirección de Urbanismo y Vivienda del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- 8) **Gestión del Suelo:** Conjunto de intervenciones que promueve la municipalidad, mediante instrumentos de gestión del suelo, de acuerdo con las políticas, iniciativas de la sociedad local y lineamientos de programas de desarrollo, que buscan asegurar la preservación del interés público.
- 9) **Instrumentos de Gestión del Suelo:** Mecanismos legales, técnicos, administrativos y financieros dirigidos a la gestión del suelo urbano para potenciar su aprovechamiento y utilización.
- 10) **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- 11) **Municipalidad:** Gobierno local integrado por un cuerpo administrativo y un cuerpo deliberativo, alcaldía y concejo municipal.
- 12) **Municipio:** Conjunción del gobierno local y la comunidad de su jurisdicción.
- 13) **Normas de Excepción:** Aquellas establecidas de conformidad con el artículo VI.7.1 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.
- 14) **Plan Proyecto de Renovación Urbana:** Consiste en la propuesta preliminar de diseño que contiene políticas, pautas y lineamientos requeridos para elaborar el Proyecto de Renovación Urbana. Corresponde al proceso de conceptualización del proyecto.
- 15) **Prácticas incentivables:** Estímulo que ofrecerá la Municipalidad al desarrollador de Planes Proyecto de Renovación Urbana a cambio de la implementación de las prácticas urbanas señaladas en este Reglamento
- 16) **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.

17) Renovación Urbana: Mecanismo que busca brindar a los espacios deteriorados de las ciudades, condiciones óptimas de calidad de vida para sus habitantes. Este proceso está dirigido a erradicar zonas de tugurios, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso, la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro, de conformidad con el artículo 1 de la Ley de Planificación Urbana. Lo anterior incluye áreas de parque, facilidades comunales, equipamiento e infraestructura urbana, vivienda, foresta e iniciativas de corredores biológicos en áreas urbanas.

18) Reajuste de Terrenos: Instrumento de gestión del suelo que consiste en la agrupación de predios de forma voluntaria de parte de uno o varios propietarios, con el objetivo de redefinir catastral y registralmente sus límites prediales por límites de mayor y mejor conveniencia técnica y funcional, que permitan 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.

19) 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.

20) 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:

1) 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

2) 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, así como lo económico-social.

3) 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.

4) 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.

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:** Espacios que presentan un conjunto de factores físicos y ambientales que aumentan la vulnerabilidad y representan un peligro para la vida de los habitantes. Debe 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:** Sectores que no cuenten con infraestructura urbana básica como sistemas 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
- 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, o que estén siendo invadidos y contaminados por procesos de urbanización. En el caso de protección de cauces fluviales y manantiales, se procederá conforme lo establecido en la normativa vigente
- 5) Presencia de asentamientos informales:** Ocupación de terrenos donde sus habitantes no ostentan la tenencia legal de la tierra
- 6) Presencia de asentamientos irregulares:** Aquellos que no cumplen con las condiciones de habitabilidad, higiene, salubridad, según la inhabitabilidad dictada por el ente competente, o el INVU, conforme la Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de Arrendatarios
- 7) Presencia de patrimonio arquitectónico o intangible:** Sectores urbanos o edificaciones con valor patrimonial, previamente identificados por la Municipalidad, 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 presenten patrones de desarrollo urbano dispersos, sin redundancia vial, con inadecuado parcelamiento, que produzcan fragmentación del espacio público o generen segregación urbana
- 9) Desequilibrio en el uso del espacio urbano:** Sectores que presenten saturación o subutilización en la densidad de población respecto de la oferta de servicios, comercio, infraestructura, áreas de parques o facilidades comunales

CAPÍTULO III DEL PLAN PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA

ARTÍCULO 7. PLAN PROYECTO

Corresponde al proceso de conceptualización previo al Proyecto de Renovación Urbana. La Municipalidad 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

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

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 y fuentes financieras, que participarán con indicación expresa de la naturaleza de su intervención

5) Delimitación de área: Localización del espacio geográfico en el cual se va a desarrollar el Proyecto de Renovación Urbana

6) Factibilidad: Estimación sobre costos y determinación de las fuentes de financiamiento públicas o privados, así como estimación del tiempo de ejecución del Proyecto y 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 Plan Proyecto de Renovación Urbana. Se especificarán los siguientes aspectos:

- a) Los incentivos o prácticas acordados con la Municipalidad a utilizar, de conformidad con el artículo 16 del presente reglamento
- b) Determinación de si existe o no, necesidad de restricciones para fraccionar o construir 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 14 del presente reglamento

8) Propuesta de Diseño: Incluye los elementos gráficos, así como 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 deberá seguir los siguientes pasos en el orden que a continuación se indica:

- 1) Presentación del Plan Proyecto al departamento de la Municipalidad 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 favorable, que contenga los lineamientos urbanísticos del área a renovar, la Municipalidad deberá remitirlo a la DUV para visto bueno
- 3) La DUV evaluará el Plan Proyecto con los criterios de los artículos 6 y 7 del presente Reglamento y en el caso de su aprobación emitirá su visto bueno a la Municipalidad en un plazo de un mes calendario, para que continúe con el trámite de aprobación

- 4) Una vez que se cuente con el visto bueno de la DUV, el Plan Proyecto se presentará ante el Concejo Municipal
- 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, la Municipalidad implementará mecanismos que promuevan la participación ciudadana de la población beneficiada, en sus etapas de formulación y gestión.

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 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 con el siguiente procedimiento:

- 1) Los actores responsables del Proyecto procederán a generar los planos constructivos, las especificaciones técnicas y demás requisitos. Cuando corresponda deberá ser tramitado según la clasificación establecida en el APC
- 2) La Municipalidad emitirá el permiso de construcción respectivo, contando con todas las autorizaciones necesarias de las entidades competentes

En casos que impliquen apertura de calles públicas, el Proyecto deberá ser aprobado por la UTGVM y la DUV. Se exceptuarán del aval de la DUV, los proyectos exclusivos de foresta urbana.

ARTÍCULO 12. FISCALIZACIÓN DEL PROYECTO

La fiscalización técnica-constructiva del Proyecto de Renovación Urbana estará a cargo del profesional responsable de la obra, así como de la Municipalidad, conforme al artículo 169 de la Constitución Política y la Ley de Construcciones.

ARTÍCULO 13. CONTROL CIUDADANO



Para efectos de la fiscalización y seguimiento en la realización de los Proyectos de Renovación Urbana, las Municipalidades establecerán una comisión, que contará con personal técnico de la Municipalidad y de la población local beneficiada por la realización del Proyecto.

ARTÍCULO 14. APLICACIÓN DE NORMA EXCEPCIONAL

La Municipalidad en conjunto con el INVU, podrá aplicar las normas de excepción en los Proyectos de Renovación Urbana, en asentamientos irregulares e informales, siempre que cuenten con un estudio técnico que justifique la intervención en el sitio.

CAPÍTULO V INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO

ARTÍCULO 15. APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS

Con el objetivo de promover la inversión y ejecución en los Proyecto de Renovación Urbana, podrá la Municipalidad 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, dichos instrumentos han de ser debidamente reglamentados por la Municipalidad respectiva tomando en consideración lo indicado en el presente capítulo.

ARTÍCULO 16. PRÁCTICAS INCENTIVABLES

La Municipalidad podrá establecer incentivos para los Planes Proyecto de Renovación Urbana que promuevan alguna de las siguientes prácticas:

- 1) Donación de terrenos a la municipalidad
- 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
- 6) Implementación de usos mixtos en el Proyecto
- 7) Edificación de equipamiento para educación o salud
- 8) Sustitución de actividades no permitidas o no conformes
- 9) La instalación de equipamiento urbano

- 10) Implementación de sistemas de ahorro energético, generación de energías limpias, reutilización de agua

ARTÍCULO 17. INCENTIVOS

La Municipalidad podrá otorgar incentivos, a cambio de la implementación de alguna de las prácticas señaladas en el artículo 16 del presente Reglamento, podrá además determinar la posibilidad de que se utilice uno o varios de los siguientes incentivos en los Planes Proyecto para ello, deberán verificar la normativa aplicable para cada caso concreto:

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

ARTÍCULO 18. CONCESIÓN DE POTENCIAL EDIFICABLE POR INVERSIÓN EN ESPACIO PÚBLICO

La Municipalidad podrá conceder mayor potencial edificable 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 de los porcentajes mínimos de superficie establecidos para espacios públicos determinados por la Ley de Planificación Urbana. La Municipalidad que aplique este instrumento deberá elaborar la metodología de cálculo que garantice un reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 19. REAJUSTE DE TERRENOS

El reajuste de terrenos se realizará según lo dispuesto en los artículos 52 y 53 de la Ley de Planificación Urbana. Solamente se podrán desarrollar proyectos acordes con la zonificación en el nuevo predio producto de esta unión, con el aval municipal.

Para la aplicación de este instrumento, la Municipalidad 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, los cuales deberán cumplir con lo indicado en los artículos 21 y 22 del presente reglamento.

ARTÍCULO 20. MODELO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

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

ARTÍCULO 21. METODOLOGÍA PARA EL MODELO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Para realizar el Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios, la Municipalidad 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 22. CONTENIDO DEL CONVENIO DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El Convenio de Reparto de Cargas y Beneficios específico 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 23. SOCIEDADES PÚBLICAS DE ECONOMÍA MIXTA PARA LA RENOVACIÓN URBANA

Las Municipalidades 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 24. CONTRIBUCIONES ESPECIALES

Cuando la Municipalidad 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.

CAPITULO VI SOBRE LAS ÁREAS CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

ARTÍCULO 25. MAPA DE AREAS CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

La Municipalidad podrá emitir un mapa de zonas con potencial de renovación urbana de conformidad con lo establecido tanto en la Ley de Planificación Urbana, como en el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores, emitido por el INVU. Para ello, la Municipalidad deberá identificar, localizar y geo-referenciar las áreas con potencial de renovación urbana de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del presente Reglamento y el Manual para la Elaboración de Planes Reguladores emitido por el INVU. Para la elaboración de 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 la Municipalidad

ARTÍCULO 27. REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA CANTONAL

Cuando la Municipalidad decida emitir su propio Reglamento de Renovación Urbana Cantonal, que formará parte del Plan Regulador, en el cual se deberán definir las respectivas áreas denominadas Áreas con Potencial de Renovación Urbana. Todo Proyecto de Renovación Urbana deberá respetar lo dispuesto en el Capítulo VI *Renovación Urbana* de la Ley de Planificación Urbana