



Reglamento de Renovación Urbana

Actualización del Plan Regulador del
cantón Goicoechea

Elaborado por: Programa de Investigación en
Desarrollo Urbano Sostenible ProDUS-UCR
Para: Municipalidad de Goicoechea



UNIVERSIDAD DE
COSTA RICA

2024

Índice de contenidos

TÍTULO I.	GENERALIDADES	1
CAPÍTULO 1.	GENERALIDADES DE LA RENOVACIÓN URBANA	2
CAPÍTULO 2.	ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA EN EL CANTÓN DE GOICOECHEA.....	4
TÍTULO II.	ZONAS DE RENOVACION URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES ⁸	
CAPÍTULO 3.	GENERALIDADES DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES.	8
CAPÍTULO 4.	CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES.	9
TÍTULO III.	ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR POTENCIAL RECREATIVO.....	19
CAPÍTULO 5.	GENERALIDADES DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR POTENCIAL RECREATIVO	19
TÍTULO IV.	ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES	23
CAPÍTULO 6.	GENERALIDADES DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES	23
TÍTULO V.	ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR DEFICIENTE O INEXISTENTE INFRAESTRUCTURA	32
CAPÍTULO 7.	GENERALIDADES DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR DEFICIENTE O INEXISTENTE INFRAESTRUCTURA	32
TÍTULO VI.	ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA PARA DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES	33
CAPÍTULO 8.	GENERALIDADES DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA PARA DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES.....	33
TÍTULO VII.	ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR VIALIDAD	35
CAPÍTULO 9.	GENERALIDADES DE LAS ZONA DE RENOVACIÓN URBANA POR VIALIDAD.....	35
ANEXO 1.	CAUSAS PARA LA RENOVACIÓN URBANA EN CANTÓN DE GOICOECHEA.....	1
ANEXO 1.	CAUSAS PARA LA RENOVACIÓN URBANA EN CANTÓN DE GOICOECHEA (continuación)	2
ANEXO 2.	TABLA RESUMEN DE ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR CATEGORÍA.....	1
ANEXO 3.	TABLA RESUMEN DE ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES.....	1
ANEXO 4.	ASENTAMIENTOS INFORMALES EN ZONA DE PROTECCIÓN DE RIO EN EL CANTÓN DE GOICOECHEA	1
ANEXO 5.	TENENCIA DE TIERRA EN ASENTAMIENTOS INFORMALES EN EL CANTÓN DE GOICOECHEA	1

Índice de Tablas

Tabla 1. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales.....9

Índice de Mapas

Mapa 1. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea. Total.

Mapa 2. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea. Sector A.

Mapa 3. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea. Sector B.

Mapa 4. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea. Sector C y Sector D.

Mapa 5. Zonas de Renovación Urbana por Potencial Recreativo en el distrito de San Francisco.

Mapa 6. Zonas de Renovación Urbana por Potencial Recreativo en el distrito de Rancho Redondo.

Mapa 7. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables en el distrito de Guadalupe.

Mapa 8. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables en el distrito de Mata de Plátano.

Mapa 9. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables en el distrito de Purral y Mata de Plátano.

Mapa 10. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares o estructuras inhabitables en el distrito de Rancho Redondo.

Mapa 11. Zonas de Renovación Urbana por deficiente o inexistente infraestructura en el cantón de Goicoechea.

Mapa 12. Zonas de Renovación Urbana para desarrollo de proyectos habitacionales en el distrito de Mata de Plátano.

Mapa 13. Zonas de Renovación Urbana para desarrollo de proyectos habitacionales en el distrito de Rancho Redondo.

Mapa 14. Zonas de Renovación Urbana por vialidad en el cantón de Goicoechea.

REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

TÍTULO I. GENERALIDADES

Consideraciones

a. El Reglamento de Renovación Urbana es un producto del Plan Regulador, creado con el fin de proteger los intereses de salud, seguridad y bienestar de la comunidad, fijando las normas que orientarán la renovación urbana del cantón de Goicoechea.

b. La renovación urbana es un proceso de mejoramiento de las ciudades donde se promueve: el crecimiento urbano ordenado, el mejoramiento vial, la reducción del riesgo por amenazas naturales, la rehabilitación de áreas urbanas en decadencia, la prevención del deterioro de zonas vulnerables, entre otros temas relacionados.

c. Considerando lo expuesto en la Ley de Planificación Urbana, Artículo 1, la renovación urbana en este reglamento se entenderá como el proceso de mejoramiento dirigido a rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso debido a: la deficiencia en la infraestructura pluvial, falta de infraestructura vial o socavamiento de terreno en la zona de protección de río, o cualquier otra situación desfavorable para la seguridad, sanidad y bienestar de la población. Adicionalmente, se incluyen en este reglamento las zonas de reserva para la creación de parques regionales y facilidades comunales, para la población futura y para el bienestar de la comunidad actual.

d. La identificación de zonas de renovación urbana por riesgo de amenaza natural en sectores en que por su ubicación en zonas de protección de ríos o con deslizamientos, están en peligro, contribuye a evidenciar la vulnerabilidad sobre estos asentamientos y así definir y priorizar las acciones para salvaguardar las vidas de sus habitantes.

e. Este reglamento también contiene las medidas que de manera local se deben adoptar con el objetivo de mejorar las zonas con deficiencias en infraestructura de servicios.

f. Según la Ley de Planificación Urbana, este reglamento le da a la Municipalidad la facilidad de llevar a cabo proyectos importantes en sitios específicos del cantón, así como realizar mejoras en el sistema vial o urbano según sea la necesidad del sector.

A partir de la entrada en vigencia del plan regulador se cuenta con cinco años, tiempo durante el cual las zonas de renovación señaladas en los nueve mapas del presente Reglamento, estarán sujetas a restricciones especiales. Al cabo de los cinco años, los predios afectados deberán cumplir con las restricciones regulares de la zonificación y las establecidas en los reglamentos del presente Plan Regulador.

g. Los criterios bajo los cuales una zona puede ser definida como de renovación urbana son primordialmente: razones de prevención de riesgo en los márgenes del río, deslizamientos, protección ambiental, presencia de asentamientos informales, irregulares

o estructuras inhabitables, mejoramiento de infraestructura, reserva para zonas comunales o recreativas, presencia de patrimonio arquitectónico, mejoramiento de la vialidad y revitalización urbana.

h. En la Renovación urbana se recomiendan políticas concretas de mejoramiento urbano y de calidad de vida para habitantes de distintas áreas urbanas del cantón. Entre las medidas que se crean a través del presente reglamento, se encuentran las siguientes:

- i.1. Compra de tierras estratégicas para proyectos habitacionales, de vialidad y potencial recreativo-comunal.
- i.2. Construcción y mejoramiento de infraestructura pública como por ejemplo los sistemas de alcantarillados, calles y aceras.
- i.3. Expropiación de propiedades para la creación de algunos proyectos de importancia para el bien común.
- i.4. Posibilidad de que la Municipalidad negocie con los propietarios de los inmuebles sujetos a renovación, lo correspondiente a redistribución de lotes, con la finalidad de generar acuerdos a través de los cuales se determine el modo de reubicarlos dentro de la misma zona, trasladarle a otra y efectuar compensaciones en dinero o en especie.

CAPÍTULO 1. GENERALIDADES DE LA RENOVACIÓN URBANA

Consideraciones

- a. Las zonas de renovación se determinan según el análisis de las posibilidades y oportunidades para el mejoramiento de la eficiencia de la ciudad y el mejoramiento en la calidad de vida de la población.
- b. La utilización de las posibilidades de renovación, sin embargo, implican límites de tiempo y necesidades de inversión directa por parte de la Municipalidad de Goicoechea para compensar a las personas afectadas. Dadas las limitaciones presupuestarias para la inversión en infraestructura urbana, se deben escoger cuidadosamente los puntos de intervención para lograr el máximo beneficio de la colectividad.

Regulaciones

Artículo 1. Objetivo del Reglamento. El objetivo del presente reglamento es fijar las normas para el proceso de renovación urbana del cantón de Goicoechea. Contiene las regulaciones necesarias para conservar, rehabilitar, remodelar o regenerar áreas urbanas disfuncionales o con un claro potencial para cambiar los usos predominantes actuales. Se toma en cuenta la inconveniente parcelación, segregación de fincas o edificaciones, la carencia de servicios básicos y facilidades comunales, la propensión a riesgos naturales o cualquier otra situación adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales.

Artículo 2. Definiciones.

- **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
- **Asentamientos informales:** Asentamientos cuyos ocupantes no tienen tenencia legal del terreno. Caracterizados por poseer problemáticas asociadas a amenazas naturales, inseguridad ciudadana y carencia de infraestructura pública.
- **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.
- **Derecho de vía:** Aquella área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad.
- **IMAS:** Instituto Mixto de Ayuda Social
- **Infraestructura Pública:** obras físicas que proveen servicios comunales a una población determinada. Se considera dentro de este concepto al sistema de agua potable, alcantarillado pluvial, aguas residuales; así como la superficie de ruedo y peatonal, el alumbrado público, la electrificación, el mobiliario urbano y arborización.
- **Infraestructura recreativa de bajo impacto:** se refiere a los elementos y mobiliario urbano poco invasivos en el medio natural en el cual se coloca, como lo son: tarimas y cuerdas

para canopy, iluminación artificial, estacionamientos para bicicletas, cambios de superficie para senderos y señalización, entre otros.

- **INVU:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- **Pacificación vial:** principio que procura diseñar, operar y mantener las vías públicas con el fin de mejorar su seguridad y accesibilidad para todas las personas, así como disminuir la contaminación por ruido y de partículas en el aire.
- **Reconfiguración Predial o Reajuste de terrenos:** es una herramienta de Renovación Urbana, la cual tiene por objetivo la revalorización de los suelos mediante la habilitación de áreas públicas, redistribución de predios, cargas y beneficios, además de, en algunos casos, la actividad constructiva.
- **Vía pública:** Es todo terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con la legislación vigente; incluye aquel terreno que de hecho esté destinado ya a ese uso público. También se menciona como camino público
- **Vía pública compartida:** Vía pública donde por las características físicas de la vía no exista separación física entre vehículos motorizados, ciclistas y peatones.
- **Zonas de renovación por potencial recreativo:** Aquellas zonas que se proyectan para ser espacios recreativos que permitan aumentar y diversificar las opciones recreativas actuales de los habitantes del cantón o reservar terreno que sirva a este propósito en un futuro. Se encuentran en el Mapa de Zonificación del cantón de Goicoechea.

CAPÍTULO 2. ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA EN EL CANTÓN DE GOICOECHEA

Consideraciones

- a. En el cantón de Goicoechea las zonas seleccionadas como zonas de renovación urbana presentan una o varias condiciones por las cuales se debería realizar renovación urbana. Las causas para definir las Zonas de Renovación Urbana contemplan la presencia de condiciones que requieren de intervenciones para mejorarse o bien representan una oportunidad para el cantón. Algunas de ellas se mencionan en el artículo 6 del Reglamento de Renovación Urbana del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). Esto se describe en el reglamento y se resume en el Anexo 1. CAUSAS PARA LA RENOVACIÓN URBANA EN SECTORES DEL CANTÓN DE GOICOECHEA.
- b. Entre las causas de la renovación urbana se prioriza en las zonas que por su ubicación en menor o mayor grado se ven afectados por amenazas naturales como inundaciones o deslizamientos, situación que afecta la seguridad y calidad de la vida de los ocupantes, en la mayoría de los asentamientos informales analizados.

- c. La renovación urbana en asentamientos informales, ubicados en zonas con riesgo de amenaza natural, tienen como objetivo identificar estos sectores con un grado de vulnerabilidad e inhibirlos para la construcción de edificaciones. Para ello se enfatiza en la necesidad de liberar de infraestructuras las zonas de riesgo y reubicar a sus ocupantes, inclusive en el mismo lote en el que se encuentran cuando las características del lote permitan el desarrollo de proyectos de interés social en altura, en el sector del lote sin afectación por riesgo.
- d. Asimismo, es necesario promover la reforestación y reutilización de estas zonas recuperadas de protección de ríos, para el desarrollo de actividades que no pongan en peligro la vida de la población, se recomienda el estudio de las mismas con la finalidad de identificar sectores que se pueden aprovechar como parques lineales y áreas verdes.
- e. Otras causas de la renovación son la identificación de espacios con potencial recreativo en sectores del cantón con deficiencia de espacios públicos para el esparcimiento y práctica del deporte, con potencial para desarrollo de vivienda, nueva vialidad y con carencia de infraestructura.
- f. El Reglamento de Renovación Urbana del cantón de Goicoechea promueve cinco tipos distintos de Zonas de Renovación Urbana. Se pretende que a través de ellas se genere el bienestar de todas las personas que utilizan las áreas urbanas para vivir, al mejorar los espacios residenciales y comunitarios que propician la socialización y el sentido de comunidad. Asimismo, se busca también promover las condiciones físicas necesarias para habitar dentro de las zonas urbanas. Se describen las condiciones generales en el Anexo 2. TABLA RESUMEN DE ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR CATEGORÍA.

Estas zonas de renovación urbana son las siguientes:

- f.1 Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales: su objetivo es mejorar las condiciones de seguridad ante amenaza natural, vivienda e infraestructura básica, en asentamientos desarrollados en terrenos ocupados por habitantes sin tenencia legal del terreno.
- f.2 Zonas de Renovación Urbana por potencial recreativo: su objetivo es generar espacios o áreas de carácter recreativo que requieren las comunidades, tales como la creación de parques recreativos públicos. Éstas, a su vez, pueden contribuir con la calidad de la imagen urbana y en el mejoramiento de otros componentes de la misma, como por ejemplo la accesibilidad peatonal y de ciclistas entre otros.
- f.3 Zonas de Renovación urbana por presencia de asentamientos irregulares: se busca establecer parámetros y regulaciones mediante las cuales estos

asentamientos puedan acceder a las condiciones mínimas deseables en cuanto a fraccionamiento e infraestructura.

- f.4** Zonas de Renovación urbana por deficiente o Inexistente Infraestructura: Se busca mejorar las condiciones de acceso a infraestructura urbana básica como la vial, pluviales, alcantarillado sanitario, agua potable, electricidad y telecomunicaciones.
- f.5** Zonas de Renovación urbana para desarrollo de proyectos habitacionales: su objetivo es albergar un proyecto de interés social en el distrito de Mata de Plátano y un proyecto habitacional para reubicar personas de asentamientos informales en el distrito de Rancho Redondo o sectores cercanos en el cantón.
- f.6** Zonas de Renovación Urbana por vialidad: tienen como finalidad el mejoramiento de la estructura espacial de la infraestructura vial ya sea por ampliación del derecho de vía o proyección de nuevas vías.
- g.** De acuerdo a las posibilidades económicas, estratégicas e intereses de la Municipalidad la misma debe definir las prioridades de intervención en las zonas. Para ello la entidad municipal considerará las regulaciones y acciones descritas en este reglamento.

Regulaciones

Artículo 3. Ubicación de las zonas de renovación urbana en el cantón de Goicoechea.

Las zonas definidas como de Renovación Urbana para las cuales aplicarán las normas aquí señaladas son aquellas que se establecen y delimitan en los mapas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13 y 14 del presente Reglamento.

Artículo 4. Definición de las Zonas de renovación urbana en el cantón de Goicoechea.

Las zonas de Renovación urbana para efecto de este reglamento se clasifican en:

- a. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales.
- b. Zonas de Renovación Urbana por potencial recreativo.
- c. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares
- d. Zonas de Renovación Urbana por deficiente o Inexistente Infraestructura.
- e. Zonas de Renovación Urbana para desarrollo de proyectos habitacionales.
- f. Zonas de Renovación Urbana por nueva vialidad.

Artículo 5. Condiciones. Para la compra, venta, permutación, expropiación y reserva de terrenos para usos públicos o de interés público establecido en este Reglamento se seguirá la normativa vigente y aplicable según sea el caso.

Artículo 6. Las prioridades de inversión municipal en relación con la adquisición, intervención y/o equipamiento de las Zonas de Renovación Urbana en Goicoechea serán las determinadas por el Municipio de acuerdo con los intereses del cantón.

TÍTULO II. ZONAS DE RENOVACION URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES

CAPÍTULO 3. GENERALIDADES DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES.

Consideraciones

- a.** Según el Artículo 51 de la Ley de Planificación Urbana: *“El Reglamento de Renovación Urbana, contendrá las regulaciones que localmente se adopten para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en 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 generales.”*
- b.** Este título se establece con la finalidad de contribuir en la intervención y recuperación de barrios, urbanizaciones y/o sectores del cantón cuyos ocupantes no tienen tenencia legal del terreno, se ven afectados por amenazas naturales y presentan deficiencias de infraestructura pública. En el análisis realizado se tomaron en cuenta variables físicas, sociales y económicas del cantón y de cada uno de los asentamientos.
- c.** Es necesaria la inversión del Estado y la Municipalidad, los cuales deben incluir dentro de sus presupuestos las mejoras públicas y fomentar la socialización y el bienestar comunal. Adicionalmente entidades privadas y organizaciones no gubernamentales pueden contribuir en los procesos de mejoramiento de la calidad de vida de estos asentamientos.
- d.** El carácter de invasión de estos terrenos supone que el Estado y la Municipalidad gestionen procesos de reubicación de los mismos, de manera que se cuente con el escenario adecuado para aprovechar sus potencialidades mediante la inversión económica en proyectos de vivienda de interés social, infraestructura, mobiliario urbano y las áreas verdes recreativas.

Regulaciones

Artículo 7. Objetivo. Mejorar las condiciones de seguridad, vivienda e infraestructura básica, en asentamientos desarrollados en terrenos ocupados por habitantes sin tenencia legal del terreno.

Artículo 8. Ubicación. Las zonas se encuentran en los distritos de Purrál, Ipís, Mata de Plátano y Rancho Redondo y se indican en los Mapas 1,2,3 y 4 del presente reglamento

CAPÍTULO 4. CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES.

Consideraciones

- a.** En el cantón la mayoría de los asentamientos informales corresponden a invasiones de terrenos estatales, municipales o privadas. Inclusive se han establecido en áreas verdes recreativas/comunales o sobre la vía pública municipal.
- b.** Tal y como se indicó en el diagnóstico, el distrito de Purral presenta la mayor concentración de asentamientos informales y viviendas en estado de precario y esto sigue en crecimiento tal y como se analizó con los datos del censo y se corroboró con las visitas del campo.
- c.** Las viviendas se ubican y extienden a lo largo de las zonas de protección de ríos y en las áreas verdes que no se han implementado. En los asentamientos informales ubicados en zona de protección de río, en los cuales por protección ambiental de los recursos naturales y amenaza natural para los ocupantes se prohíben las viviendas, es necesario tomar medidas en cuanto a la reubicación de las familias localizadas en estos sectores y estudiar las posibilidades de reforestar o utilizar estos como áreas verdes para actividades de esparcimiento y deporte de bajo impacto.
- d.** Las Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales se ubican en los distritos de Purral, Ipís, Mata de Plátano y Rancho Redondo. En la Tabla 1 se muestra el listado del Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales.

Tabla 1. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales.

Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales					
	Distrito	Asentamiento		Distrito	Asentamiento
1	Purral	Los Colochos	13	Purral	Pastos Verdes/La Lupita
2	Purral	Bajo Los Zamora	14	Purral	Ojos bellos/La Lupita
3	Purral	Los 300/Redención	15	Purral	Los hijos del Pueblo
4	Purral	La Esperanza	16	Purral	El Progreso/Renacer
5	Purral	EL Progreso de Loremar	17	Purral	Ebenezer
6	Purral	Cesvil	18	Ipís	Rigo Ley
7	Purral	Los 85	19	Ipís	Nazareno
8	Purral	Margarita Penón 1	20	Ipís	La Lucha/Las Magnolias
9	Purral	Las Amelias 1	21	Mata de Plátano	Tico Block
10	Purral	Las Amelias 2	22	Rancho Redondo	La Isla
11	Purral	Alemania Unida	23	Rancho Redondo	Casas sobre calle
12	Purral	Bajo los IMAS/Los Castores			

e. La evaluación de las Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales se realizó utilizando el diagnóstico del presente Plan Regulador, catastro e información registral.

f. Las Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales son evaluadas según sus condiciones de vulnerabilidad y sus características urbanísticas. Estas condiciones son las siguientes:

f.1 Amenaza natural: si el asentamiento se encuentra total o parcialmente en la zona de protección de ríos, han presentado eventos de inundación o deslizamiento. Ante la probabilidad de sufrir daños o pérdidas en infraestructura o humanas a raíz de un evento natural como inundación o deslizamiento, los asentamientos que presenten esta condición son prioritarios para reubicación. Ver Anexo 4. Mapas de asentamientos informales en zona de protección de ríos en el cantón de Goicoechea.

f.2 Características físicas: se considera condiciones de topografía de la zona, tamaño, morfología de los lotes, así como la accesibilidad a estos.

f.3 Tenencia de tierra: si el asentamiento se encuentra en un lote o lotes de propiedad estatal, municipal o privados. Ver Anexo 5. Mapa de Tenencia de tierra en asentamientos informales en el cantón de Goicoechea.

f.4 Destino original del lote: si el lote en que se encuentra según la información registral del mismo estaba destinado a área verde recreativa pública/comunal o posee otro uso que permita el desarrollo de proyectos habitacionales en él.

f.5 Infraestructura y servicios: de acuerdo a lo establecido en el diagnóstico del presente Plan Regulador se consideraron las carencias planteadas en cuanto a servicios básicos, infraestructura vial, sanitaria y otros, así como las potencialidades para mejora.

g. Se definieron cinco tipos de asentamientos informales según las condiciones que presentan y *las prioridades de intervención*. Estas condiciones están definidas en el Anexo.3 TABLA RESUMEN DE ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES y se describen a continuación:

g.1 Tipo 1. Asentamientos Informales que se encuentran en zona de protección de río y/o presentan deslizamiento, están ubicados en lotes estatales del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) cuyo destino original es para construir. Debido a las condiciones de vulnerabilidad a amenazas naturales, así como a la de tenencia de tierra, se facilita el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, estos asentamientos tienen prioridad de intervención.

g.2 Tipo 2. Asentamientos Informales que se encuentran en zona de protección de río y/o presentan deslizamiento, están ubicados en lotes estatales y municipales y de acuerdo al destino original del lote, se subdividen en 2 categorías:

2A. Asentamientos en lotes cuyo destino original es *en parte* para parques o servicios comunales y por lo tanto permite el desarrollo de vivienda.

2B. Asentamientos en lotes cuyo destino original *es totalmente* para parques o servicios comunales.

g.3 Tipo 3. Asentamientos Informales que se encuentran en zona de protección de río y están ubicados terrenos privados.

g.4 Tipo 4. Asentamientos Informales ubicados en terrenos privados.

g.5 Tipo 5. Asentamiento Informal ubicado en el derecho de vía.

Regulaciones

Artículo 9. Clasificación. Se definieron cinco tipos de Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales según las condiciones presentes en los asentamientos y su prioridad de intervención. Siendo el tipo 1 el de mayor prioridad de intervención y el 5 el de menor prioridad.

Artículo 10. Definición de las Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales tipo 1. Asentamientos Informales que se encuentran parcialmente en zona de protección de río y/o presentan deslizamientos, están ubicados en lotes estatales propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) y cuyo destino original o naturaleza del lote es para construir. Los asentamientos que se encuentran incluidos en esta categoría son los siguientes:

- a- Los Colochos
- b- Bajo Los Zamora
- c- La Esperanza
- d- Los 300 o Redención
- e- Cesvil

Artículo 11. Objetivo en Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales tipo 1. Recuperar las zonas de protección de río y plantear un proyecto habitacional de interés social en altura en el lote estatal en el que se encuentran.

Artículo 12. Acciones en Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales tipo 1. De acuerdo con el objetivo planteado en el Artículo 11, la Municipalidad está autorizada a realizar en los terrenos de los asentamientos indicados en el Artículo 10, las acciones que se establecen a continuación en coordinación con cualquier otra institución competente:

- a. Desocupar la zona de protección de ríos de construcciones. Impedir la reutilización de estas zonas para la ubicación de nuevas viviendas, estableciendo barreras físicas permeables o con siembra intensiva de árboles nativos de la zona.
- b. Realizar investigaciones que permitan establecer la idoneidad de las zonas de protección de ríos, para crear espacios públicos de baja inversión como parques lineales y áreas verdes con Infraestructura recreativa de bajo impacto.
- c. Enlistar a todos los habitantes que serán reubicados, afectados o beneficiados, con el fin de mantener estadísticas de reubicados, ocupación de los sitios y potenciales beneficiados en proyectos habitacionales.
- d. Coordinar con las instituciones competentes las medidas en cuanto a la reubicación temporal de las familias cuyas viviendas se encuentran allí localizadas.

- e. Desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en altura en el terreno estatal, con capacidad de albergar como mínimo a los ocupantes del asentamiento previamente identificados, deberá considerar lo siguiente:
 - e.1 La prioridad de reubicación será para los ocupantes de estos asentamientos previamente identificados y listados.
 - e.2 Podrá incluir en el proyecto ocupantes de asentamientos cercanos, si se cumple con lo establecido en el inciso anterior y si la capacidad del proyecto así lo permite.
 - e.3 El proyecto deberá integrar infraestructura vial, servicios básicos, áreas verdes y demás obras necesarias para su habilitación.
- f. Comunicar y coordinar con los beneficiarios, desarrolladores y con las instituciones pertinentes: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Mixto y de Ayuda Social (IMAS), Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), Ministerio de Salud (MINSA) y Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier otra que intervenga en la dotación de vivienda, servicios e infraestructura pública.

Artículo 13. Definición de Zonas de Renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 2. Asentamientos Informales que se encuentran parcialmente o totalmente en zona de protección de río y/o presentan deslizamientos, están ubicados en lotes estatales y municipales. Sin embargo, de acuerdo al destino original o naturaleza del lote se subdividen en los siguientes:

- a- Tipo 2A: Asentamientos informales ubicados en lotes cuyo destino original o naturaleza permite el desarrollo de proyectos de vivienda.
- b- Tipo 2B: Asentamientos informales, ubicados en lotes cuyo destino original o naturaleza permite únicamente el desarrollo de áreas verdes recreativas o facilidades comunales. Por lo cual no permite el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en altura en el lote en el cual se encuentran actualmente.

Artículo 14. El Objetivo en Zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 2. Recuperar las zonas de protección de río, áreas verdes recreativas/comunales y plantear un proyecto habitacional de interés social en altura en el lote si las condiciones del mismo lo permiten.

Artículo 15. Zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 2A. Los asentamientos que se encuentran incluidos en esta categoría son los siguientes:

- a- El Progreso o Renacer
- b- Pastos verdes
- c- Ojos Bellos

- d- El Nazareno
- e- Margarita Penón 1: Sector A

Artículo 16. Acciones en zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 2A. De acuerdo con el objetivo planteado en el Artículo 14, la Municipalidad está autorizada a realizar en los terrenos de los asentamientos indicados en el Artículo 15, las acciones que se establecen a continuación en coordinación con cualquier otra institución competente:

- a. Desocupar la zona de protección de ríos de construcciones. Impedir la reutilización de estas zonas para la ubicación de nuevas viviendas, estableciendo barreras físicas permeables o con siembra intensiva de árboles nativos de la zona.
- b. Realizar investigaciones que permitan establecer la idoneidad de las zonas de protección de ríos, para crear espacios públicos de baja inversión como parques lineales y áreas verdes con Infraestructura recreativa de bajo impacto.
- c. Desocupar las áreas verdes recreativas o para servicios comunales de construcciones. La Municipalidad deberá Impedir la invasión de las áreas verdes y recreativas por viviendas informales, estableciendo barreras, juegos infantiles, mobiliario y equipamiento urbano, vegetación u otro que contribuya a la habilitación del espacio para la actividad recreativa o comunal.
- d. Enlistar a todos los habitantes que serán reubicados, afectados o beneficiados, con el fin de mantener estadísticas de reubicados, ocupación de los sitios y potenciales beneficiados en proyectos habitacionales.
- e. Coordinar con las instituciones competentes las medidas en cuanto a la reubicación temporal de las familias cuyas viviendas se encuentran allí localizadas.
- g. Desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en altura en el terreno estatal, con capacidad de albergar como mínimo a los ocupantes del asentamiento previamente identificados, deberá considerar lo siguiente:
 - g.1** La prioridad de reubicación será para los ocupantes de estos asentamientos previamente identificados y listados.
 - g.2** Podrá incluir en el proyecto ocupantes de asentamientos cercanos, si se cumple con lo establecido en el inciso anterior y si la capacidad del proyecto así lo permite.
 - g.3** El proyecto deberá integrar infraestructura vial, servicios básicos, áreas verdes y demás obras necesarias para su habilitación.
- f. Comunicar y coordinar con los beneficiarios, desarrolladores y con las instituciones pertinentes: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Mixto y de Ayuda Social (IMAS), Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), Ministerio de Salud (MINSAL) y Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier otra que intervenga en la dotación de vivienda, servicios e infraestructura pública.

Artículo 17. Zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 2B. Los asentamientos que se encuentran incluidos en esta categoría son los siguientes:

- a- Las Amelias 2
- b- El Progreso de Loremar
- c- Bajos del IMAS o Castores
- d- Margarita Penón 1: Sector B
- e- Los hijos del pueblo

Artículo 18. Acciones en zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 2B. De acuerdo con el objetivo planteado en el Artículo 14, la Municipalidad está autorizada a realizar en los terrenos de los asentamientos indicados en el Artículo 17, las acciones que se establecen a continuación en coordinación con cualquier otra institución competente:

- a. Desocupar la zona de protección de ríos de construcciones. Impedir la reutilización de estas zonas para la ubicación de nuevas viviendas, estableciendo barreras físicas permeables o con siembra intensiva de árboles nativos de la zona.
- b. Realizar investigaciones que permitan establecer la idoneidad de las zonas de protección de ríos, para crear espacios públicos de baja inversión como parques lineales y áreas verdes con Infraestructura recreativa de bajo impacto.
- c. Desocupar las áreas verdes recreativas o para servicios comunales de construcciones. La Municipalidad deberá Impedir la invasión de las áreas verdes y recreativas por viviendas informales, estableciendo barreras, juegos infantiles, mobiliario y equipamiento urbano, vegetación u otro que contribuya a la habilitación del espacio para la actividad recreativa o comunal.
- d. Enlistar a todos los habitantes que serán reubicados, afectados o beneficiados, con el fin de mantener estadísticas de reubicados, ocupación de los sitios y potenciales beneficiados en proyectos habitacionales.
- e. Coordinar con las instituciones competentes las medidas en cuanto a la reubicación temporal de las familias cuyas viviendas se encuentran allí localizadas.
- f. Reubicar las familias previamente identificadas y listadas en un proyecto de vivienda de interés social cercano al sitio donde habitaban.

Artículo 19. Zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 3. Los asentamientos que se encuentran incluidos en esta categoría son los siguientes:

- a- Las Amelias 1
- b- Alemania Unida
- c- La Isla
- d- Rigo Ley

e- Tico Block

Artículo 20. El Objetivo en Zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 3. Recuperar las zonas de protección de río y plantear un proyecto habitacional de interés social en altura en el lote si las condiciones del mismo lo permiten.

Artículo 21. Acciones en zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 3. De acuerdo con el objetivo planteado en el Artículo 20, la Municipalidad está autorizada a realizar en los terrenos de los asentamientos indicados en el Artículo 19 las acciones que se establecen a continuación en coordinación con cualquier otra institución competente:

- a. Desocupar la zona de protección de ríos de construcciones. Impedir la reutilización de estas zonas para la ubicación de nuevas viviendas, estableciendo barreras físicas permeables o con siembra intensiva de árboles nativos de la zona.
- b. Realizar investigaciones que permitan establecer la idoneidad de las zonas de protección de ríos, para crear espacios públicos de baja inversión como parques lineales y áreas verdes con Infraestructura recreativa de bajo impacto.
- c. Enlistar a todos los habitantes que serán reubicados, afectados o beneficiados, con el fin de mantener estadísticas de reubicados, ocupación de los sitios y potenciales beneficiados en proyectos habitacionales.
- d. Coordinar con las instituciones competentes las medidas en cuanto a la reubicación temporal de las familias cuyas viviendas se encuentran allí localizadas.
- e. Cuando del lote no se encuentre afectado en su totalidad por amenaza natural y presente condiciones para urbanizar, podrá desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en altura en el terreno estatal, con capacidad de albergar como mínimo a los ocupantes del asentamiento previamente identificados.
- f. Cuando la totalidad del lote se encuentre afectado por amenaza natural o el lote no presente condiciones para urbanizar, se deberá reubicar las familias previamente identificadas y listadas en un proyecto de vivienda de interés social cercano al sitio donde habitaban.

Artículo 22. Zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 4. Los asentamientos que se encuentran incluidos en esta categoría son los siguientes:

- a- Los 85
- b- Ebenezer
- c- La Lucha o Las Magnolias

Artículo 23. El Objetivo en Zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 4. Formalizar la tenencia de tierra y mejorar la infraestructura del asentamiento.

Artículo 24. Acciones en zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 4. De acuerdo con el objetivo planteado en el Artículo 23, la Municipalidad está autorizada a realizar en los terrenos de los asentamientos indicados en el Artículo 22 las acciones que se establecen a continuación en coordinación con cualquier otra institución competente:

- a. Realizar investigaciones que permitan tener un conocimiento actualizado sobre la infraestructura pública en cuanto a inventario y estado de la infraestructura.
- b. Desocupar las áreas verdes recreativas o para servicios comunales de construcciones. La Municipalidad deberá Impedir la invasión de las áreas verdes y recreativas por viviendas informales, estableciendo barreras, juegos infantiles, mobiliario y equipamiento urbano, vegetación u otro que contribuya a la habilitación del espacio para la actividad recreativa o comunal
- c. Cuando el lote no presente condiciones para se deberá reubicar las familias previamente identificadas y listadas en un proyecto de vivienda de interés social cercano al sitio donde habitaban.
- d. Cuando el lote presente condiciones aptas para urbanizar, podrá desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en altura en el terreno estatal, con capacidad de albergar como mínimo a los ocupantes del asentamiento previamente identificados, deberá considerar lo siguiente:
 - d.1** La prioridad de reubicación será para los ocupantes de estos asentamientos previamente identificados y listados.
 - d.2** Podrá incluir en el proyecto ocupantes de asentamientos cercanos, si se cumple con lo establecido en el inciso anterior y si la capacidad del proyecto así lo permite.
 - d.3** El proyecto deberá integrar infraestructura vial, servicios básicos, áreas verdes y demás obras necesarias para su habilitación
- e. En los asentamientos que ya se ha iniciado el proceso de titulación, el municipio o alguna entidad gubernamental podrá adquirir el terreno y por medio de un convenio con las entidades responsables adjudicar bonos de vivienda para continuar con la legalización de la de tenencia del terreno a las personas interesadas, siempre que el terreno tenga potencial urbanizable y cumpla con las condiciones establecidas por dichas entidades.

Artículo 25. Zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 5. Se ubica en el distrito de Rancho Redondo, es la calle paralela a la 218 cuyo tramo se identifica en el Mapa 4. Zonas de Renovación urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea. Sector C y Sector D.

Artículo 26. El Objetivo en Zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 5. Recuperar el derecho de vía y reubicar a los ocupantes de las viviendas.

Artículo 27. Acciones en zonas de renovación urbana por presencia de asentamientos informales tipo 5. De acuerdo con el objetivo planteado en el Artículo 26, la Municipalidad está autorizada a realizar en los terrenos de los asentamientos indicados en el Artículo 25, las acciones que se establecen a continuación en coordinación con cualquier otra institución competente:

- a. Desocupar el derecho de vía de construcciones.
- b. Realizar las obras de infraestructura para la habilitación de la vía pública. De acuerdo a lo establecido en el Capítulo 2 del Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador.
- c. Enlistar a todos los habitantes que serán reubicados, afectados o beneficiados, con el fin de mantener estadísticas de reubicados, ocupación de los sitios y potenciales beneficiados en proyectos habitacionales.
- d. Coordinar con las instituciones competentes las medidas en cuanto a la reubicación temporal de las familias cuyas viviendas se encuentran allí localizadas.
- e. Reubicar las familias previamente identificadas y listadas en un proyecto de vivienda de interés social cercano al sitio donde habitaban.

Artículo 28. Reconfiguración Predial o Reajuste de tierras. La Municipalidad deberá realizar investigaciones que permitan establecer las condiciones de desarrollo urbano necesarias para utilizar el mecanismo de la reconfiguración predial para la renovación urbana en los asentamientos informales que así lo permitan. Para esto considerar la Guía básica para la Implementación de Procesos de Reajuste de Terrenos-Reparcelamiento-con Reparto de Cargas y Beneficios.

Artículo 29. La Municipalidad será la encargada de expropiar y desalojar la ocupación de los asentamientos informales que se encuentren en zonas de amenaza natural y/o con situación de ilegalidad, de acuerdo con las acciones planteadas para estas zonas en el presente reglamento.

TÍTULO III. ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR POTENCIAL RECREATIVO

CAPÍTULO 5. GENERALIDADES DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR POTENCIAL RECREATIVO

Consideraciones generales

- a.** Las Zonas de renovación por potencial recreativo son sectores que por sus características físicas y ubicación estratégica dentro de las ciudades pueden contribuir en mejorar alguna problemática relacionada con el ordenamiento territorial del cantón. Como ejemplo de ello se encuentra la falta de espacios planificados para atender las necesidades e intereses de servicios comunales, esparcimiento y recreación de las poblaciones; considerando sus características demográficas y socioeconómicas.
- b.** Los beneficios sociales de las áreas recreativas son muy amplios; por ejemplo, se ha demostrado que la presencia de opciones de sano esparcimiento, principalmente para la juventud, incrementa la cohesión social y contribuye a disminuir los índices de delincuencia. No obstante, en el cantón de Goicoechea, algunos distritos debido al desarrollo que han tenido hay un faltante de áreas de esparcimiento; es posible mejorar esta situación con la creación de áreas recreativas y deportivas de influencia cantonal y regional.
- c.** El establecimiento áreas recreativas y parques lineales en terrenos que no son aptos para construir, por ejemplo, las zonas de protección de ríos, reduce la posibilidad de que estos terrenos sean ocupados por viviendas y favorece la protección del río.
- d.** Debido al papel estratégico que juegan los espacios recreativos en el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades y los beneficios de una adecuada gestión de estos en el ordenamiento del territorio, se debe garantizar que todo desarrollo en las zonas de renovación cumpla con su propósito recreativo. En virtud de lo anterior, la Municipalidad de Goicoechea está autorizada para intervenir en todo proyecto que se desarrolle en las zonas de renovación por potencial recreativo en busca del beneficio de la colectividad.
- e.** Cuando la Municipalidad adquiera un terreno mediante la compra o expropiación para desarrollar en él instalaciones deportivas o infraestructura podría cobrar una cuota por el uso de los mismos. Esta cuota opcional tiene como propósito financiar el mantenimiento de las instalaciones e invertir en infraestructura de carácter recreativo ya sea en el mismo parque o en otros, así como para financiar la compra de más terreno recreativo.

Consideraciones específicas

- a.** Es importante considerar las necesidades específicas de cada distrito. En el caso del distrito de San Francisco. El desarrollo comercial y de servicios en la zona ha disminuido las posibilidades de desarrollo de infraestructura recreativa para las zonas residenciales que aún permanecen y para los visitantes.
- b.** Durante los procesos participativos con la comunidad de San Francisco manifestaron como prioritario contar con espacios de recreación y se trabajó con ellos para definir en los lotes disponibles del distrito cual sería más beneficioso como nueva área verde.
- c.** En San Francisco el lote escogido posee acceso directo desde la carretera 108, se encuentra junto a la línea del tren y colinda con el río Torres, por lo que podría conectarse con las propuestas de movilización y habilitación de sectores del río como parque lineal y con el parque polideportivo de Aranjuez.
- d.** La propuesta de parque en San Francisco contempla áreas para descanso, juegos infantiles, deportes, huertas urbanas y jardines, así como la infraestructura y mobiliario urbano necesario para el disfrute de las actividades en el área verde.
- e.** De acuerdo al diagnóstico de Áreas verdes recreativas del presente Plan Regulador el distrito de Rancho Redondo, presenta la menor cantidad de áreas verdes recreativas públicas, los habitantes del distrito carecen de diversidad de áreas verdes y el acceso a las existentes también se ha visto restringido.
- f.** En los procesos participativos y comunicaciones telefónicas con los miembros de las comunidades de Rancho Redondo externaron la preocupación ante la carencia de espacios recreativos para niños, esparcimiento y práctica de deporte.
- g.** En el caso de Rancho Redondo, dadas las características naturales del distrito puede albergar un parque regional natural que contribuya a aumentar la oferta de áreas verdes recreativas públicas y que podría impactar positivamente la economía local con atracción de visitantes al sector.
- h.** Las zonas seleccionadas con potencial recreativo en el distrito de Rancho Redondo, corresponden a lotes que se encuentran cerca Vista de Mar, lo cual lo hace accesible para los habitantes de las zonas cercanas que podrían llegar a pie y en transporte público.
- i.** Para la selección de los lotes se consideró aparte de la accesibilidad, el tamaño, la pendiente, uso del suelo actual y el potencial paisajístico.

Regulaciones

Artículo 30. Las Zonas de Renovación Urbana por potencial recreativo son zonas que la Municipalidad debe adquirir, para habilitar como parques recreativos públicos, que permitan aumentar y diversificar las opciones recreativas actuales de los habitantes del cantón o reservar terreno que sirva a este propósito en un futuro.

Artículo 31. Ubicación. Las zonas definidas como zona de renovación urbana por potencial recreativo identificadas en los Mapas 5 y 6 del presente Reglamento son:

- a. Zona para parque recreativo en el distrito de San Francisco.
- b. Zona para parque regional natural en el distrito de Rancho Redondo.

Artículo 32. Las prioridades de inversión y consecuente intervención por parte de la Municipalidad en coordinación con cualquier otra institución competente, en las Zonas de Renovación Urbana por potencial recreativo serán las determinadas por el Municipio de acuerdo con los intereses de cantón.

Artículo 33. Objetivo en la Zona de Renovación Urbana por potencial recreativo San Francisco. Habilitar la zona como parque recreativo público, que contribuya a satisfacer las necesidades de recreación, esparcimiento y actividad física de los habitantes.

Artículo 34. Intervenciones en la Zona de Renovación Urbana por potencial recreativo en San Francisco. Una vez que se encuentre dentro del dominio municipal el área destinada a recreación, las prioridades de inversión y consecuente intervención de la Municipalidad en coordinación con cualquier otra institución competente son las siguientes:

- a. Habilitar acceso peatonal desde la vía principal y áreas de circulación. En cumplimiento con la Ley 7600 y su reglamento.
- b. Contar con suministro de agua potable y electricidad
- c. Dotar de Infraestructura comunal y/o deportiva.
- d. Dotar de mobiliario urbano: iluminación artificial, juegos infantiles bancas, basureros, estacionamientos para bicicletas y otros que consideren necesarios para realizar las actividades recreativas.
- e. Delimitar senderos y conexiones peatonales con áreas verdes y proyectos recreativos cercanos.
- f. Incorporación de especies de árboles nativas, que generen sombra.

Artículo 35. Para la Zona de Renovación Urbana por potencial recreativo en Rancho Redondo. La Municipalidad podrá seleccionar entre los lotes indicados como opción 1 y

opción 2 indicados en el Mapa 6. Zonas de Renovación Urbana por potencial recreativo en el distrito de Rancho Redondo.

Artículo 36. Objetivo en la Zona de Renovación Urbana por potencial recreativo Rancho Redondo. Habilitar la zona como parque regional natural que sirva de zona de recreo público para habitantes y visitantes.

Artículo 37. Intervenciones en la Zona de Renovación Urbana por potencial recreativo en Rancho Redondo. Una vez que se encuentre dentro del dominio municipal el área destinada a recreación, las prioridades de inversión y consecuente intervención de la Municipalidad en coordinación con cualquier otra institución competente son las siguientes:

- a. Habilitar accesos peatonales y áreas de circulación. En cumplimiento con la Ley 7600 y su reglamento.
- b. Contar con suministro de agua potable y electricidad.
- c. Delimitar senderos y rutas para ciclistas.
- d. Incluir instalaciones para actividades comunales, deportivas y esparcimiento al aire libre.
- e. Incluir instalaciones de soporte: servicios sanitarios, vestidores y casetas de seguridad.
- f. Implementar de equipamiento y mobiliario urbano.
- g. Implementar señalización Informativa y promocional, orientativa y preventiva - restrictiva
- h. Destinar espacios para estacionamiento de vehículos y bicicletas.
- i. Habilitar conexión con transporte público.

Artículo 38. Cobro potencial por uso de instalaciones recreativas. La Municipalidad se encuentra facultada para cobrar una cuota por el uso de las instalaciones recreativas que haya adquirido, previa emisión de la reglamentación respectiva.

TÍTULO IV. ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES

CAPÍTULO 6. GENERALIDADES DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Consideraciones generales

- a.** En estos asentamientos irregulares sus ocupantes pueden poseer la tenencia legal de la tierra. Sin embargo, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción.
- b.** En algunos de los lotes sus ocupantes ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, al encontrarse en copropiedad. Son titulares de derechos sobre el lote y han construido infraestructuras en él, pese a no haber definido un acceso con el derecho vía requerido para la cantidad de construcciones que ahí se encuentran. Debido a estas condiciones que incumplen las normas urbanísticas establecidas en el Plan Regulador no se ha podido dar el fraccionamiento de los lotes.
- c.** Para estos casos, en los cuales no se ha definido un acceso con los requerimientos establecidos en la normativa para la cantidad de construcciones en el lote, se permitirá una vía pública excepcional, con requisitos que posibiliten el fraccionamiento de lotes, pero que garanticen los principios señalados por la legislación nacional en la ley de Movilidad Peatonal, Ley 9976 en su artículo 4 en cuanto a Movilidad Inclusiva, Protección a la vida, Pacificación Vial e Integridad y Accesibilidad.
- d.** Las zonas de renovación por presencia de asentamientos irregulares pretenden flexibilizar las restricciones urbanísticas por un periodo de 5 años, con la finalidad de que, en cumplimiento de los requerimientos, sus ocupantes puedan mejorar sus condiciones de infraestructura y optar por el fraccionamiento de los lotes. De esta manera, incluso podrían tener mayor acceso a instrumentos de financiamiento en torno a su vivienda.

Consideraciones específicas

- a.** Las zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales identificadas se encuentran en los distritos de Guadalupe, Mata de Plátano, Purral y Rancho Redondo.
- b.** La zona ubicada en barrio La Unión, contiguo a las instalaciones municipales (Parque Centenario y piscina) posee más de un 70% de los lotes catastrados con un tamaño menor a los 90m², el acceso a las viviendas se realiza por una vía de tres metros aproximadamente y, además, carece de un sistema de recolección de agua pluvial por lo cual se analizan estas condiciones, con la finalidad de proponer una la intervención que mejore las condiciones actuales.
- c.** Las construcciones de calle Coto ubicado en Mata de Plátano se encuentran en zona de cautela urbana. Esta zona posee una condición de vulnerabilidad hidrogeológica, por lo que las restricciones para fraccionar y construir, buscan proteger los cauces localizados en el entorno urbano y a su vez a los habitantes de las posibles afectaciones.

La principal problemática que presenta esta zona son las construcciones en zona de protección de río, en el derecho de vía y en un lote de propiedad municipal. Por la naturaleza, tenencia y condiciones físicas de estos lotes invadidos, se propicia la recuperación de los terrenos para uso público y resguardo de los ríos.

- d.** El asentamiento de Vera Barboza, ubicado en Mata de Plátano, inicialmente era propiedad del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), esta institución formalizó el traspaso a los particulares. Sin embargo, aún existen lotes con varios derechos y/o construcciones cuyos ocupantes desean fraccionar, para esto deberán cumplir con las regulaciones que se dispongan en este reglamento.
- e.** Para el lote ubicado en Salitrillos, contiguo al condominio Lomas de Montes de Oca, en Mata de Plátano, cuyos ocupantes con doce (12) derechos desean fraccionar, se establecerán regulaciones relacionadas con el acceso que permitan llevar a cabo esta segregación.
- f.** La Villa Eben-ezer, ubicada junto al área verde de la Urbanización Monterrey en Mata de Plátano, es un conjunto residencial con dos (2) derechos y al menos 6 construcciones. Para poder fraccionar el lote, sus ocupantes deberán cumplir con las regulaciones que se dispongan en este reglamento.
- g.** La finca ubicada en Santa Rita-Cuesta Grande, presenta una tenencia legal de cincuenta y nueve (59) derechos, que pertenecen a cuarenta ocupantes. La cantidad y tipos de derechos (en finca, en usufructo y en la nuda propiedad), representan un reto para la segregación y formalización de los lotes.

Ante esta situación los ocupantes para poder segregan en lotes, deberán ponerse de acuerdo en torno a la conformación del fraccionamiento. Asimismo, para efectos de realizar el fraccionamiento, deberán cumplir con los requerimientos que se establezcan en este reglamento. Una vez se realice el fraccionamiento la

Municipalidad deberá invertir en la mejora de vías y en el tratamiento de las aguas residuales del lugar.

- h.** En la finca ubicada en los distritos de Purral y de Mata de Plátano, se establece el asentamiento informal Ebenezer, parte de este se encuentra en propiedad privada y en propiedad estatal.

Para poder realizar el fraccionamiento se debe resolver la accesibilidad del lote en el distrito de Purral. La propuesta vial debe considerar las condiciones físicas del lote como pendientes, ríos, colindancias con otros asentamientos, construcciones existentes, así como a tenencia legal y naturaleza de los lotes invadidos y vecinos.

- i.** Las construcciones ubicadas contiguas a la plaza de fútbol de Rancho Redondo, se encuentran en un solo lote, con seis (6) derechos y más de diez construcciones. La topografía y configuración del asentamiento, así como la dimensión de la vía de acceso a las viviendas, dificulta el cumplimiento de la normativa para la realización del fraccionamiento.

Regulaciones

Artículo 39. Objetivo. La zona de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares busca establecer parámetros y regulaciones mediante los cuales estos asentamientos puedan acceder a las condiciones mínimas de infraestructura necesaria para realizar el fraccionamiento de sus lotes.

Artículo 40. Ubicación. Las zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares se ubican en los distritos de Guadalupe, Mata de Plátano, Purrál y Rancho Redondo y se identifican de la siguiente forma:

- a** Zona A: En Barrio La Unión, ubicada en el distrito de Guadalupe en el Mapa 7.
- b** Zona B: En calle Coto, ubicada en el distrito de Mata de Plátano en el Mapa 8.
- c** Zona C: Vera Barboza, ubicada en Santa Rita distrito de Mata de Plátano, en el Mapa 8.
- d** Zona D: Salitrillos, ubicada en el distrito de Mata de Plátano, en el Mapa 8.
- e** Zona E: Villa Eben-ezer, ubicada en el distrito de Mata de Plátano, en el Mapa 8.
- f** Zona F: Santa Rita-Cuesta Grande, ubicada en el distrito de Mata de Plátano, en el Mapa 8.
- g** Zona G: Finca Ebenezer, ubicada en los distritos de Purrál y Mata de Plátano, en el Mapa 9.
- h** Zona H: ubicada en el distrito de Rancho Redondo, en el Mapa 10.

Artículo 41. Vía pública excepcional. Vía pública compartida que habilita de forma excepcional el fraccionamiento de un predio para los casos indicados en este reglamento.

Artículo 42. Requerimientos de vía pública excepcional. En los casos indicados en este reglamento, se permitirá una vía pública excepcional para los lotes resultantes del fraccionamiento, siempre que cumpla con lo siguiente:

- a** **Derecho de vía.** Deberá tener un mínimo es de 6 metros dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de cordón y caño.
- b** **Calle sin salida.** Las calles que queden sin salida, deben implementar dentro de su diseño geométrico el uso del martillo o la rotonda de giro al final de la misma para facilitar la salida de los vehículos que deban usar esta calle.

- c Pacificación vial.** Aquellas vías públicas que se pretenda constituir como parte de la figura de excepción señalada en este reglamento deberán garantizar la seguridad de los peatones y ciclistas. Para ello, la Municipalidad de Goicoechea podrá solicitar a los interesados la implementación de obras de pacificación vial como, por ejemplo, pero no limitado a, construcción de reductores de velocidad, señalamiento vertical y horizontal, modificación de radios de giro, estrechamiento de carriles, pasos peatonales, entre otros. Asimismo, estas vías públicas deberán garantizar el acceso de vehículos de emergencia.
- d Obligaciones.** La implementación de las obras derivadas del artículo anterior correrá por cuenta de los interesados y no por parte de la Municipalidad de Goicoechea. Asimismo, el departamento competente de la Municipalidad de Goicoechea inspeccionará las obras y emitirá un informe técnico en el que se indique si dichas obras cumplen con los criterios mínimos solicitados por la Municipalidad, o en caso contrario, las modificaciones o correcciones requeridas por las obras.
- e Prohibición.** No se permitirá el estacionamiento de vehículos en aquellas vías públicas constituidas mediante esta figura de excepción.
- f Continuidad.** Cuando se da la vecindad a urbanizaciones, fraccionamientos o ambos es obligatorio que se contemple la continuidad de las calles mediante una adecuada integración física y funcional.
- g Propuestas Viales.** Se debe considerar la continuidad a propuestas de vialidad adyacentes a la zona.
- h Cumplimiento.** En caso de que las obras no cumplan con los criterios técnicos establecidos, o el interesado se negase a subsanar las observaciones emitidas por la Municipalidad, esta emitirá un informe técnico en el que conste dicha situación y se recomiende al Concejo Municipal el no constituir la vía pública.
- i** La calle debe ser cedida a la Municipalidad de Goicoechea.

Artículo 43. Zona A -Barrio la Unión. En esta zona de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares, se recomienda la implementación de un proceso de reconfiguración predial que genere un rediseño del área con predios e infraestructura de acuerdo a la normativa establecida para la zona en el cantón. Para esto podrá utilizar la Guía básica para la implementación de Procesos de Reajuste de terrenos, Reparcelamiento con Reparto de Cargas y Beneficios del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 44. Zona B-Calle Coto. En esta zona de Renovación urbana por presencia de asentamientos, se recomiendan las siguientes acciones:

- a. Desocupar la zona de protección de ríos de construcciones. Impedir la reutilización de estas zonas para la ubicación de nuevas viviendas, estableciendo barreras físicas permeables o con siembra intensiva de árboles nativos de la zona.
- b. Desocupar el derecho de vía de construcciones. Se deberá habilitar la misma con acera, cordón y caño.
- c. Desocupar los terrenos municipales de construcciones. La Municipalidad deberá Impedir la invasión de estos terrenos por viviendas informales, estableciendo barreras físicas.
- d. Enlistar a todos los habitantes que serán afectados, con el fin de mantener estadísticas de desalojo, ocupación de los sitios y potenciales beneficiados en proyectos habitacionales fuera de esta zona.

Artículo 45. Zona C-Vera Barboza. En esta zona de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares, se permitirá el fraccionamiento de los lotes si cumplen con las siguientes condiciones:

- a. Los lotes que se originen deberán tener un área mínima de 90 metros cuadrados (m²) y frente mínimo de 6 metros (m). Además, deberán cumplir con las restricciones para la zona Residencial 1, incluidas en la Tabla 3, del Capítulo 10. Restricciones urbanísticas para lotes existentes y debidamente inscritos con área menor al mínimo permitido del Reglamento de Zonificación y Uso del suelo.
- b. Podrán fraccionar si crean un acceso excepcional de uso residencial que cumpla con lo siguiente:
 - b.1** El ancho debe ser en todos los casos de 6 metros; dentro de los cuales se debe contemplar la construcción de cordón y caño, así como aceras frente a los lotes resultantes, según las disposiciones establecidas la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Ley N.7600, su Reglamento, Decreto Ejecutivo N.26831-MP y sus reformas o normativa que les sustituya.
 - b.2** El área del acceso no es computable para efectos de cálculo del área mínima de lote; sobre ella no puede hacerse construcciones, salvo las tapias en línea de propiedad.
 - b.3** Frente al acceso excepcional para uso residencial solamente se puede fraccionar un máximo de 10 lotes, los cuales pueden estar ubicados en uno o ambos lados del acceso. Para este cálculo se contabilizan los lotes que tengan únicamente salida a través del acceso excepcional para uso residencial, cuya área se constituye en un gravamen para el tránsito de personas y vehículos de emergencia.

b.4 Debe terminar frente al último lote resultante, e indicarse en los planos como fin del acceso excepcional para uso residencial.

b.5 Toda excepción de fraccionamiento para uso residencial debe prever la recolección de las aguas pluviales de los lotes resultantes, para evitar su empozamiento.

Artículo 46. Zona D-Salitrillos. En esta zona de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares, se permitirá el fraccionamiento de los lotes si cumplen con las siguientes condiciones:

- a.** Los lotes que se originen deberán cumplir con el área y frente mínimos respectivos para la zona donde se ubiquen.
- b.** La servidumbre que actualmente da acceso a la zona y su ampliación, deberán cumplir con los requisitos de una vía pública excepcional, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 43 del presente reglamento.
- c.** Los lotes resultantes deben tener disponibilidad del servicio de agua potable.
- d.** Los lotes deben contar con algún tratamiento de aguas residuales: individual, planta de tratamiento o conectarse al alcantarillado sanitario si existe.
- e.** Todos los fraccionamientos deben contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales en los lotes resultantes, por medio de la construcción del cordón y caño, y la conexión de estos al sistema de alcantarillado pluvial si existe.
- f.** Los terrenos deberán estar libres de afectaciones legales o limitaciones físicas y de lo contrario, éstas deberán poder conciliarse con el desarrollo propuesto, caso contrario no será autorizado el fraccionamiento.

Artículo 47. Zona E- Villa Eben-ezer. En esta zona de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares, se permitirá el fraccionamiento de los lotes si cumple con las siguientes condiciones:

- a.** Los lotes que se originen deberán cumplir con el área y frente mínimos respectivos para la zona donde se ubiquen.
- b.** Crear acceso a los lotes por medio de una vía pública excepcional de acuerdo a lo establecido en el Artículo 43 del presente reglamento.
- c.** Los lotes resultantes deben tener disponibilidad del servicio de agua potable.
- d.** Los lotes deben contar con algún tratamiento de aguas residuales: individual, planta de tratamiento o conectarse al alcantarillado sanitario si existe.

- e. Todos los fraccionamientos deben contemplar la salida adecuada de las aguas pluviales en los lotes resultantes, por medio de la construcción del cordón y caño, y la conexión de estos al sistema de alcantarillado pluvial si existe.
- f. Los terrenos deberán estar libres de afectaciones legales o limitaciones físicas y de lo contrario, éstas deberán poder conciliarse con el desarrollo propuesto, caso contrario no será autorizado el fraccionamiento.

Artículo 48. Zona F- Santa Rita-Cuesta Grande. En esta zona de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares se debe cumplir con lo siguiente:

- a. Todos los ocupantes al detentar un derecho, deberán realizar el procedimiento para fraccionar de común acuerdo y aceptar las condiciones establecidas para esto.
- b. Los ocupantes que no puedan fraccionar debido a las condiciones de su derecho o derechos, deberán acordar con el resto de los ocupantes las medidas de compensación para que estos puedan ya sea disfrutar de su derecho en la propiedad, recibir una contraprestación económica, o percibir otra solución definida por ellos.
- c. Los lotes que se originen deberán cumplir con un tamaño de lote mínimo de 70 m² y frente mínimo de 5 metros. Además, deberán cumplir con las restricciones de altura máxima (pisos y metros), retiros y cobertura máxima, para la zona Residencial 1, incluidas en la Tabla 3, del Capítulo 10. Restricciones urbanísticas para lotes existentes y debidamente inscritos con área menor al mínimo permitido del Reglamento de Zonificación y Uso del suelo.
- c. Los lotes deben tener acceso directo a la vía pública
- d. Las vías que se habiliten deberán ser cedidas a la Municipalidad de Goicoechea.

Artículo 49. Zona G- Finca Ebenezer. En esta zona de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares se permitirá el fraccionamiento de los lotes si cumple con las siguientes condiciones:

- a. Los lotes que se originen deberán cumplir con el área y frente mínimos respectivos para la zona donde se ubiquen.
- b. **Acceso:** Se deberá crear una vía pública para acceso a los lotes resultantes de fraccionamiento.
 - b.1 La vía debe conectar con la vialidad existente al norte del lote.
 - b.2 **Derecho de vía.** Deberá tener un mínimo de 9 metros: 6,5 metros de calzada con dos carriles, cordón, caño, y 1,25 metros de acera a cada lado.

Artículo 50. Zona H-Rancho Redondo. En esta zona de Renovación Urbana por presencia de asentamientos irregulares se recomienda la implementación de un proceso de reconfiguración predial que genere un rediseño del área con predios e infraestructura de acuerdo a la normativa establecida para la zona en el cantón. Para esto podrá utilizar la Guía básica para la implementación de Procesos de Reajuste de terrenos, Reparcelamiento con Reparto de Cargas y Beneficios del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 51. Reconfiguración Predial o Reajuste de tierras. Los interesados deberán realizar investigaciones que permitan establecer las condiciones de desarrollo urbano necesarias para utilizar el mecanismo de la reconfiguración predial para la renovación urbana por presencia de asentamientos irregulares que así lo permitan. Para esto considerar la Guía básica para la Implementación de Procesos de Reajuste de Terrenos-Reparcelamiento-con Reparto de Cargas y Beneficios.

TÍTULO V. ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR DEFICIENTE O INEXISTENTE INFRAESTRUCTURA

CAPÍTULO 7. GENERALIDADES DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR DEFICIENTE O INEXISTENTE INFRAESTRUCTURA

Consideraciones

- a. En los procesos participativos realizados para el distrito de Rancho Redondo y en entrevistas telefónicas, los vecinos manifestaron la preocupación que tienen ante la inexistencia de infraestructura vial en el asentamiento.
- b. La ausencia de acera, incrementa la inseguridad de los peatones que deben recorrer estos trayectos para llegar hasta sus viviendas.

Regulaciones

Artículo 52. Objetivo. La zona de Renovación urbana por deficiente o inexistente infraestructura, es la zona destinada a intervención para la recuperación y habilitación del derecho de vía.

Artículo 53. Ubicación. La zona de Renovación urbana por deficiente o inexistente infraestructura se ubicada en el asentamiento La Isla en distrito de Rancho Redondo y se muestra en el Mapa 11 del presente Reglamento.

Artículo 54. De acuerdo con el objetivo planteado en el Artículo 40, la Municipalidad realizará las siguientes acciones:

- a- Delimitación del área: trayecto afectado por la intervención de recuperación y habilitación de infraestructura vial.
- b- Estudio de recuperación o liberación del derecho de vía.
- c- Un estudio de los afectados. Se refiere a las propiedades que se verían afectadas con la recuperación del derecho de vía.
- d- Propuesta de diseño. Diseño geométrico de la vía con la respectiva infraestructura.

TÍTULO VI. ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA PARA DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES

CAPÍTULO 8. GENERALIDADES DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA PARA DESARROLLO DE PROYECTOS HABITACIONALES

Consideraciones

- a. Se identificaron zonas en el cantón que por su ubicación o tenencia de tierra son aptas para el desarrollo de proyectos habitacionales. Las zonas se encuentran en Mata de Plátano y en Rancho Redondo.
- b. La zona en Mata de Plátano, es para el desarrollo de proyectos de interés social.
- c. La selección de la zona en Rancho Redondo se realiza ya que existe interés municipal de adquirir dicha zona para desarrollar en este terreno uno o varios proyectos habitacionales en las cuales se pueda ubicar a los ocupantes de los asentamientos informales cercanos.
- d. Se encuentra en el distrito de Rancho Redondo, a 3 kilómetros aproximadamente del núcleo de Rancho Redondo. El área destinada para la habilitación es de 17,2 hectáreas.

Regulaciones

Artículo 55. Objetivo. La zona de Renovación urbana para desarrollo de proyectos habitacionales, es la zona destinada a albergar proyectos de interés social o conjuntos residenciales para reubicar ocupantes de asentamientos informales.

Artículo 56. Ubicación. Las zonas de Renovación urbana para desarrollo de proyectos se muestran en el Mapa 12 y 13 del presente Reglamento se identifican de la siguiente forma:

- a Lote ubicado en Mata de Plátano se identifica en el Mapa 12.
- b Lote ubicado en Rancho Redondo se identifica en el Mapa 13.

Artículo 57. En la zona de Renovación urbana para desarrollo de proyectos habitacionales ubicada en Mata de Plátano.

- a. Se permiten proyectos de interés social de acuerdo a lo establecido en los Capítulos 17, 18 y 19 del Reglamento de Construcciones
- b. Este proyecto podrá contar con un único acceso.
- c. Se debe considerar la continuidad a propuestas de vialidad adyacentes a la zona.

Artículo 58. En la zona de Renovación urbana para desarrollo de proyectos habitacionales ubicada en Rancho Redondo. Una vez que se encuentre dentro del dominio municipal el área destinada a vivienda, las prioridades de inversión y consecuente intervención de la Municipalidad en coordinación con cualquier otra institución competente son las siguientes:

- a. Habilitar infraestructura vial de acuerdo a lo establecido en los reglamentos del presente plan regulador.
- b. Habilitar servicios básicos: agua potable y electricidad.
- c. Se permite fraccionar en tamaño mínimo de lote de 150 metros cuadrados.
- d. Desarrollar vivienda de interés social en el terreno.
- e. Comunicar y coordinar con los beneficiarios, desarrolladores y con las instituciones pertinentes: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Mixto y de Ayuda Social (IMAS), Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), Ministerio de Salud (MINSA) y Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier otra que intervenga en la dotación de vivienda, servicios e infraestructura pública.

TÍTULO VII. ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR VIALIDAD

CAPÍTULO 9. GENERALIDADES DE LAS ZONA DE RENOVACIÓN URBANA POR VIALIDAD

Consideraciones generales

- a. Las zonas de renovación urbana por vialidad son aquellas que permiten resolver una necesidad de conexión, o bien aprovechar el potencial para ampliar alguna vía existente o crear alguna vía nueva, de tal forma que se mejore la conectividad y la accesibilidad dentro del cantón. Así, se dará un mejoramiento desde el punto de vista de la redistribución del tráfico
- b. Los procedimientos abreviados de renovación urbana son particularmente útiles para mejorar las redes viales en zonas ya urbanizadas, donde planteamientos incompletos o deficientes han resultado en poca redundancia y problemas de capacidad vial.
- c. Con el objetivo de aumentar la redundancia en esta red junto con las vías existentes, se proponen expansiones en la red vial que en algunos casos implicarán expropiación.
- d. La Renovación por vialidad, permitirá a la Municipalidad planificar mejor su inversión a corto plazo para la construcción de las nuevas vías que tienen mayor importancia para la mejora de la red vial del cantón.

Consideraciones Específicas

- a. Las propuestas de nueva vialidad buscan proveer caminos complementarios a la red vial nacional, de modo tal que las mejoras de la red vial cantonal permitan sinergias de acceso local y redundancia regional.
- b. La construcción de nuevas vías en zonas ya urbanizadas es un proceso muy costoso y difícil, pues el espacio es muy caro y a menudo ya ha sido ocupado. Por ello, resulta conveniente definir la estructura de la red antes de urbanizar y desarrollar los terrenos.
- c. El distrito de Mata de Plátano únicamente cuenta con la ruta nacional 205 como vía de comunicación este-oeste, por lo que es fundamental incrementar la redundancia vial del distrito con nuevas vías que permitan el traslado de los habitantes en dicha dirección.
- d. La construcción de una vía paralela a la ruta nacional 205 genera beneficios importantes a la colectividad, disminuyendo problemas como la congestión y la contaminación. A su vez, permiten realizar separación de viajes a nivel local mejorando la velocidad de circulación de los vehículos y la eficiencia del sistema de transportes. También permite contar con una vía alterna en caso de posibles cierres por accidentes de tránsito, mantenimiento vial u otro.

Regulaciones

Artículo 59. Las vías que se establecen para renovación por vialidad se presentan en el Mapa 14 de este reglamento, estas son:

- a** Propuesta vial entre Calle 121 y Calle La Nueva
- b** Propuesta vial en Zona de Renovación Urbana para proyectos habitacionales

Artículo 60. En las vías mencionadas en el artículo anterior, rigen los procedimientos de Renovación Urbana, de manera que no se pueda construir ni fraccionar en el área comprendida por dichas vías, por un periodo de 5 años. Vencido este plazo, cualquier intervención en estas zonas deberá acatar lo estipulado en el Reglamento de Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios, el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Zonificación y el Reglamento de Vialidad.

Artículo 61. Los lotes afectados por las propuestas viales deberán alinearse y habilitar las propuestas para poder realizar el fraccionamiento del lote.

Artículo 62. La Municipalidad podrá adquirir las tierras correspondientes a las franjas del derecho de vía de las vías establecidas para renovación, ya sea a través de expropiación o compraventa.

Artículo 63. La vía propuesta entre Calle 121 y Calle La Nueva será tipo 2 y deberá implementarse de acuerdo a los artículos 11 y 12 del Reglamento de Vialidad

Artículo 64. La vía propuesta en la Zona de Renovación para proyectos habitacionales será tipo 3 y deberá implementarse de acuerdo a los artículos 11 y 12 del Reglamento de Vialidad.

Artículo 65. Las calles que se construyan con base en las disposiciones de este Reglamento deberán cumplir con las características que se indican en el Reglamento de Vialidad, de acuerdo con la jerarquización de la vía propuesta.

ANEXO 1. CAUSAS PARA LA RENOVACIÓN URBANA EN CANTÓN DE GOICOECHEA

Causas para la Renovación Urbana en el cantón de Goicoechea											
	Distrito	Asentamiento o zona	Por presencia de estas condiciones								
			Riesgo de amenazas naturales	Deficiente o Inexistente Infraestructura	Deficiente o inexistentes áreas de parques y facilidades comunales	Protección ambiental de recursos naturales	Presencia de asentamientos informales	Presencia de asentamientos irregulares	Potencial recreativo	Desarrollo de proyectos habitacionales	Nueva vialidad
1	Purrall	Los Colochos/									
2	Purrall	Bajo Los Zamora									
3	Purrall	Los 300 Redención									
4	Purrall	La Esperanza									
5	Purrall	Progreso de Loremar									
6	Purrall	Cesvil									
7	Purrall	Las 85									
8	Purrall	Margarita Penon 1									
9	Purrall	Las Amelias 2									
10	Purrall	Las Amelias 1									
11	Purrall	Alemania Unida									
12	Purrall	Bajos del IMAS/ Urb Castores/									
13	Purrall	Pastos verdes/ La Lupita/									
14	Purrall	Ojos Bellos/La Lupita									
15	Purrall	Los hijos del Pueblo									
16	Purrall	El Progreso/ Renaser									
17	Purrall	Ebenezer									
18	Ipís	Rigo Ley									
19	Ipís	Nazareno									
20	Ipís	La Lucha/Las Magnolias									
21	Mata de Plátano	Tico Block									
22	Rancho Redondo	La Isla/ sector río									
23	Rancho Redondo	Casas sobre carretera									

ANEXO 1. CAUSAS PARA LA RENOVACIÓN URBANA EN CANTÓN DE GOICOECHEA
(continuación)

Causas para la Renovación Urbana en el cantón de Goicoechea											
	Distrito	Asentamiento o zona	Por presencia de estas condiciones								
			Riesgo de amenazas naturales	Deficiente o Inexistente Infraestructura	Deficiente o inexistentes áreas de parques y facilidades comunales	Protección ambiental de recursos naturales	Presencia de asentamientos informales	Presencia de asentamientos irregulares	Potencial recreativo	Desarrollo de proyectos habitacionales	Nueva vialidad
24	Guadalupe	La Unión									
25	Mata de Plátano	Calle Coto									
26	Mata de Plátano	Vera Barboza									
27	Mata de Plátano	Lotes contiguos a Condomio Lomas de Montes de Oca/Salitrillos									
28	Mata de Plátano	Villa Eben-ezer									
29	Mata de Plátano	Lote santa Rita/cuesta grande									
30	Purral /Mata de Plátano	Ebenezer									
31	Rancho Redondo	Casas detrás de plaza									
32	San Francisco	Parque Nuevo									
33	Rancho Redondo	Parque Nuevo									
34	Rancho Redondo	La Isla									
35	Mata de Plátano	Lotes Salitrillos									
36	Rancho Redondo	Adyacente a Tajo Meneses									
37	Mata de Plátano	calle121-calle La nueva									

ANEXO 2. TABLA RESUMEN DE ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR CATEGORÍA

Resumen de Zonas de Renovación Urbana por categoría en el cantón de Goicoechea				
Categoría		Condiciones	Asentamientos incluidos	
Tipo De Zona de Renovación Urbana	Sub categorías	Descripción	Ubicación	
			Distrito	Nombre
Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales	Tipo 1,2,3,4 y 5	Asentamientos Informales que presentan problemáticas de amenaza natural, tenencia de tierra, infraestructura pública , entre otros.	Purrall, Ipis, Mata de Plátano y Rancho Redondo	Asentamientos Informales detallados en Anexo 3
Zonas de Renovación Urbana por potencial recreativo	Tipo 1	Se necesita nuevo parque recreativo	San Francisco	Lote por via Férrea
		Lote condiciones para Parque Regional Opción 1	Rancho Redondo	Al norte de la 218
		Grupo de lote condiciones para Parque Regional Opción 2	Rancho Redondo	Al sur de la 218
Zonas de Renovación por presencia de asentamientos irregulares	Tipo 1	Formalizar el desarrollo habitacional e infraestructura básica en estas zonas.	Guadalupe Mata de Plátano, Purral y Rancho Redondo	La Unión
				Calle Coto
				Vera Barboza
				Lotes contiguos a Condomio Lomas de Montes de Oca/Salitrillos
				Villa Eben-ezer
				Lote santa Rita/cuesta grande
				Finca Ebenezer
				Casas detrás de plaza
Zonas de Renovación urbana por deficiente o Inexistente Infraestructura	Tipo 1	Recuperar el derecho de vía , hacer acera	Rancho Redondo	La Isla
Zonas de renovación para desarrollo de proyectos habitacionales	Tipo 1	Habilitar terrenos con proyectos de vivienda de interés social	Rancho Redondo	Zona adyacente al Tajo hermanos Meneses
			Mata de Plátano	Lote calle La Estefana
Zonas de Renovación Urbana por vialidad	Tipo 1	Nuevas calles para darle redundancia vial a la zona.	Mata de Plátano	Nueva Calle que une Calle 121 con Calle la Nueva y vialidad en lote calle La Estefana

ANEXO 3. TABLA RESUMEN DE ZONAS DE RENOVACIÓN URBANA POR PRESENCIA DE ASENTAMIENTOS INFORMALES

Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea														
Categoría		Asentamientos incluidos		Condiciones:					Sí	No	sin información	Acciones recomendadas para orientar un Plan y proyectos de Renovación urbana en el cantón		
Tipo De Zona de Renovación Urbana	Sub categoría	Ubicación		Vulnerabilidad: Amenaza Natural		Tenencia de Tierra			Naturaleza del Lote		Resumen	Objetivo	Acciones generales	
	Prioridad	Distrito	Nombre	En Zona de Protección de río	Deslizamientos	Estatal	Municipal	Privada	Area verde	Otra	Descripción de condiciones generales por Tipo o subtipo			
Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales:	Tipo 1	Purral	Los Colochos								Asentamientos Informales que se encuentran en Zona de protección de río y/o presentan deslizamiento, están ubicados en lotes estatales del IMAS con naturaleza para construir	Plantear un proyecto habitacional de interés social en altura en el lote estatal en el que se encuentran.	1.Desocupar las zonas de protección de río. Analizar posibilidad de reforestación o parque lineal.	
		Purral	Bajo Los Zamora										2.Registro de beneficiarios: habitantes /familias en el asentamiento.	
		Purral	La Esperanza											3.Diseño de Plan Maestro que contemple infraestructura vial,servicios, torres de vivienda, y áreas verdes recreativas.
		Purral	Los 300 Redención											4.Coordinar con participantes:beneficiarios, desarrolladores e Instituciones(encargadas en tema de vivienda y proveedores de servicios básicos)
		Purral	Cesvil											

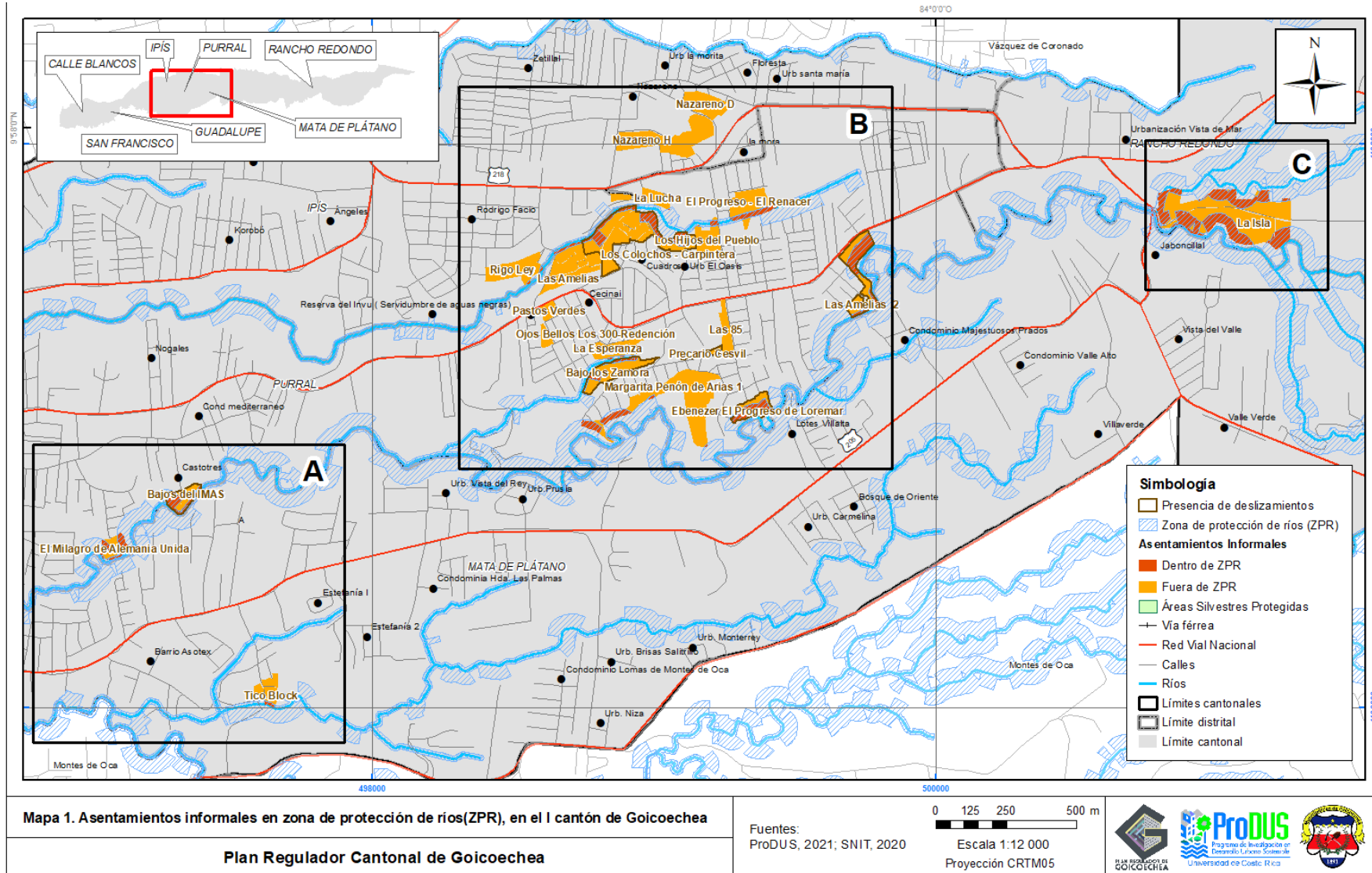
Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea													
Categoría		Asentamientos incluidos		Condiciones:					Sí	No	Sin información	Acciones recomendadas para orientar un Plan y proyectos de Renovación urbana en el cantón	
Tipo De Zona de Renovación Urbana	Sub categoría	Ubicación		Vulnerabilidad: Amenaza Natural		Tenencia de Tierra			Naturaleza del Lote		Resumen	Objetivo	Acciones generales
	Prioridad	Distrito	Nombre	En Zona de Protección de río	Deslizamientos	Estatal	Municipal	Privada	Area verde	Otra	Descripción de condiciones generales por Tipo o subtipo		
Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales:	Tipo 2	Purral	El Progreso/ Renacer								A. Asentamientos Informales que pueden estar en Zona de protección de río, están ubicados en lotes estatales y municipales cuya naturaleza es en parte para parques o servicios comunales.	Reubicar en proyecto habitacional en el lote según lo permita el tamaño y condición de amenaza y recuperar las áreas verdes públicas.	1.Desocupar las zonas de protección de río(Analizar posibilidad de reforestación o parque lineal) y áreas verdes recreativas o para servicios comunales.
		Purral	Pastos Verdes										2.Las areas verdes recreativas o zonas para servicios comunales deberán ser habilitadas según su destino original ,a fin de que no se vuelvan a invadir.
		Purral	Ojos Bellos										3.Registro de beneficiarios: habitantes /familias en el asentamiento.
		Purral	Margarita Penón 1:sector A										
		Ipís	El Nazareno										

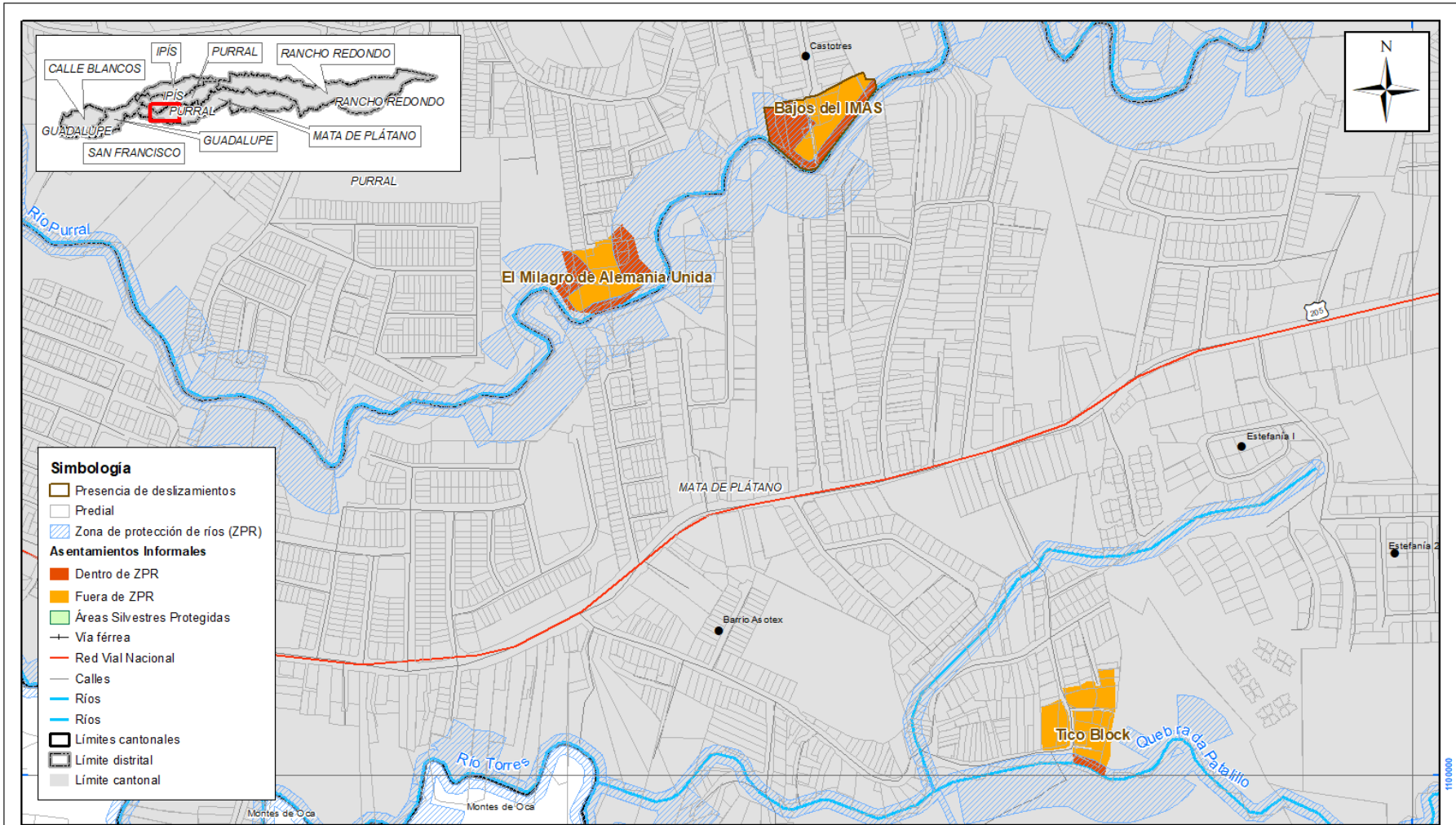
Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea													
Categoría		Asentamientos incluidos		Condiciones:					Sí	No	sin información	Acciones recomendadas para orientar un Plan y proyectos de Renovación urbana en el cantón	
Tipo De Zona de Renovación Urbana	Sub categoría	Ubicación		Vulnerabilidad: Amenaza Natural		Tenencia de Tierra			Naturaleza del Lote		Resumen	Objetivo	Acciones generales
	Prioridad	Distrito	Nombre	En Zona de Protección de río	Deslizamientos	Estatal	Municipal	Privada	Area verde	Otra	Descripción de condiciones generales por Tipo o subtipo		
Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales:	Tipo 2	Purral	Las Amelias 2								B. Asentamientos Informales que se encuentran en Zona de protección de río, y/o deslizamiento, están ubicados en lotes estatales y municipales, cuya naturaleza es totalmente para parques o servicios comunales	Reubicar en proyecto habitacional cercano y recuperar las áreas verdes públicas.	1.Desocupar las zonas de protección de río (Analizar posibilidad de reforestación o parque lineal) y áreas verdes recreativas o servicios comunales.
		Purral	El Progreso de Loremar										2.Las areas verdes recreativas o zonas para servicios comunales deberán ser habilitadas según su destino original ,a fin de que no se vuelvan a invadir
		Purral	Bajos del Imas/ Castores										3.Registro de habitantes /familias en el asentamiento
		Purral	Margarita Penón 1:sector B										4.Reubicar las familias en proyecto habitacional cercano al sitio donde habitaban.
		Purral	Los hijos del Pueblo										

Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea													
Categoría		Asentamientos incluidos		Condiciones:					Sí	No	Sin información	Acciones recomendadas para orientar un Plan y proyectos de Renovación urbana en el cantón	
Tipo De Zona de Renovación Urbana	Sub categoría	Ubicación		Vulnerabilidad: Amenaza Natural		Tenencia de Tierra			Naturaleza del Lote		Resumen	Objetivo	Acciones generales
	Prioridad	Distrito	Nombre	En Zona de Protección de río	Deslizamientos	Estatal	Municipal	Privada	Area verde	Otra	Descripción de condiciones generales por Tipo o subtipo		
Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales:	Tipo 3	Purral	Las Amelias 1								Asentamientos Informales que se encuentran en Zona de protección de río, están ubicados terrenos privados.	Reubicar en proyecto habitacional cercano o en el lote en el que se encuentran	1.Desocupar las zonas de protección de río .Analizar posibilidad de reforestación o parque lineal.
		Purral	Alemania Unida										2.Registro de habitantes /familias en el asentamiento
		Rancho Redondo	La Isla										3.Reubicar en proyecto o zonas cercana cuando la totalidad del lote presente condiciones por amenaza natural
		Ipís	Rigo Ley										4.Reconfiguración Predial, desarrollo de vivienda en lotes o altura cuando el lote lo permita.
		Mata de Plátano	Tico Block										

Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea														
Categoría		Asentamientos incluidos		Condiciones:					Sí	Sí	No	sin información	Acciones recomendadas para orientar un Plan y proyectos de Renovación urbana en el cantón	
Tipo De Zona de Renovación Urbana	Sub categoría	Ubicación		Vulnerabilidad: Amenaza Natural		Tenencia de Tierra			Naturaleza del Lote		Resumen	Objetivo	Acciones generales	
	Prioridad	Distrito	Nombre	En Zona de Protección de río	Deslizamientos	Estatal	Municipal	Privada	Area verde	Otra	Descripción de condiciones generales por Tipo o subtipo			
Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales:	Tipo 4	Purral	Los 85								Asentamientos Informales ubicados en terrenos privados	Formalizar la tenencia de tierra y mejorar la infraestructura del asentamiento	1. Formalizar la tenencia de tierra si las condiciones lo permiten.	
		Purral	Ebebezer										2. Mejorar de condiciones de infraestructura	
		Ipís	La Lucha/Las magnolias											
Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales:	Tipo 5	Rancho Redondo	Calle Paralela a la 218 conecta con la Cruz de Rancho								Asentamiento Informal ubicado en el derecho de vía	Reubicar el asentamiento y recuperar el dercho de vía.	1. Desocupar derecho de vía. Implementar infraestructura vial 2. Registro de habitantes /familias en el asentamiento 3. Reubicar familias en proyecto cercano	

ANEXO 4. ASENTAMIENTOS INFORMALES EN ZONA DE PROTECCIÓN DE RIO EN EL CANTÓN DE GOICOECHEA



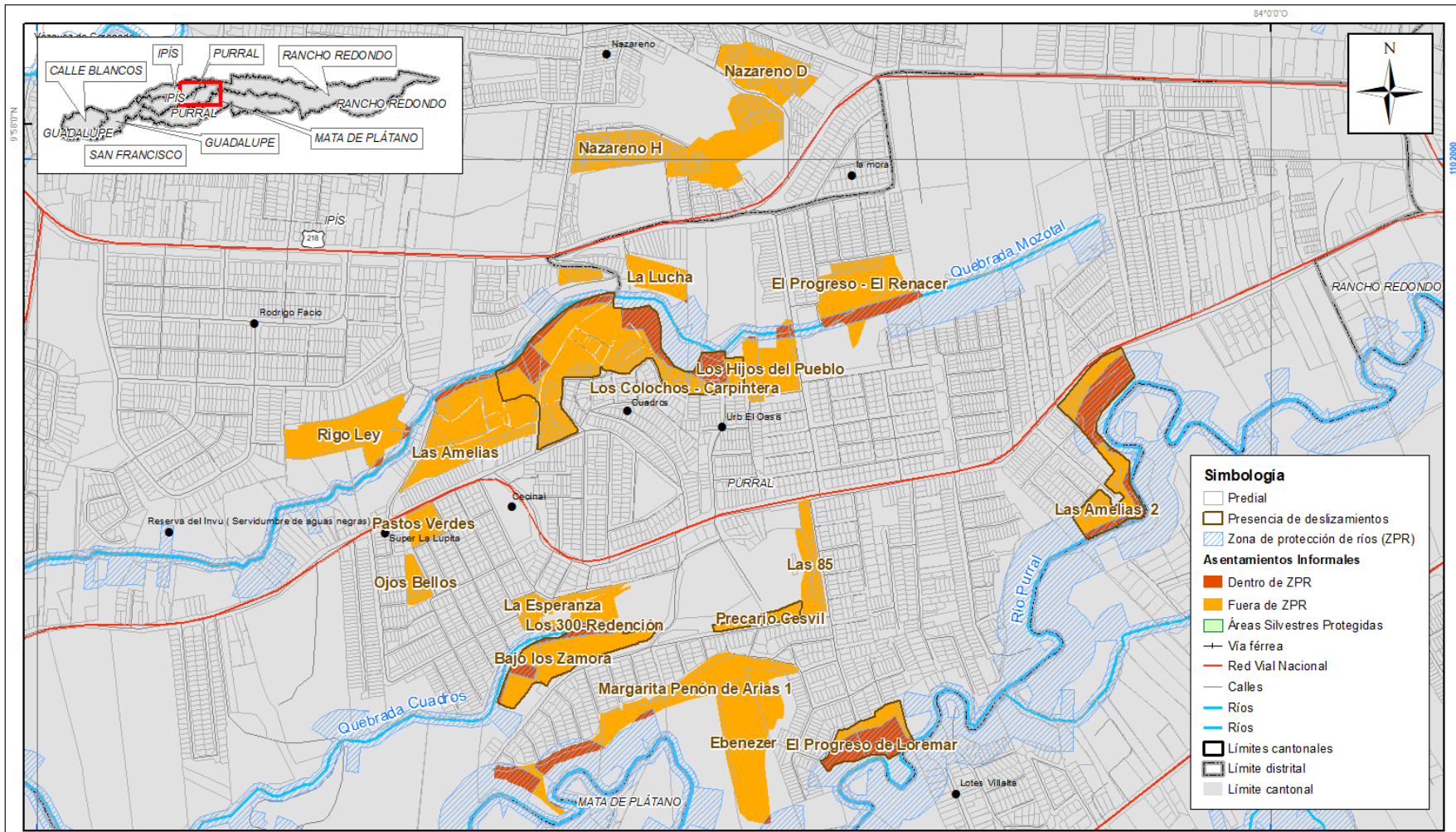


Mapa 2. Asentamientos informales en zona de protección de ríos(ZPR), en el cantón de Goicoechea.Sector A

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea

Fuentes:
ProDUS, 2021; SNIT, 2020

0 125 m
Escala 1:4 056
Proyección CRTM05

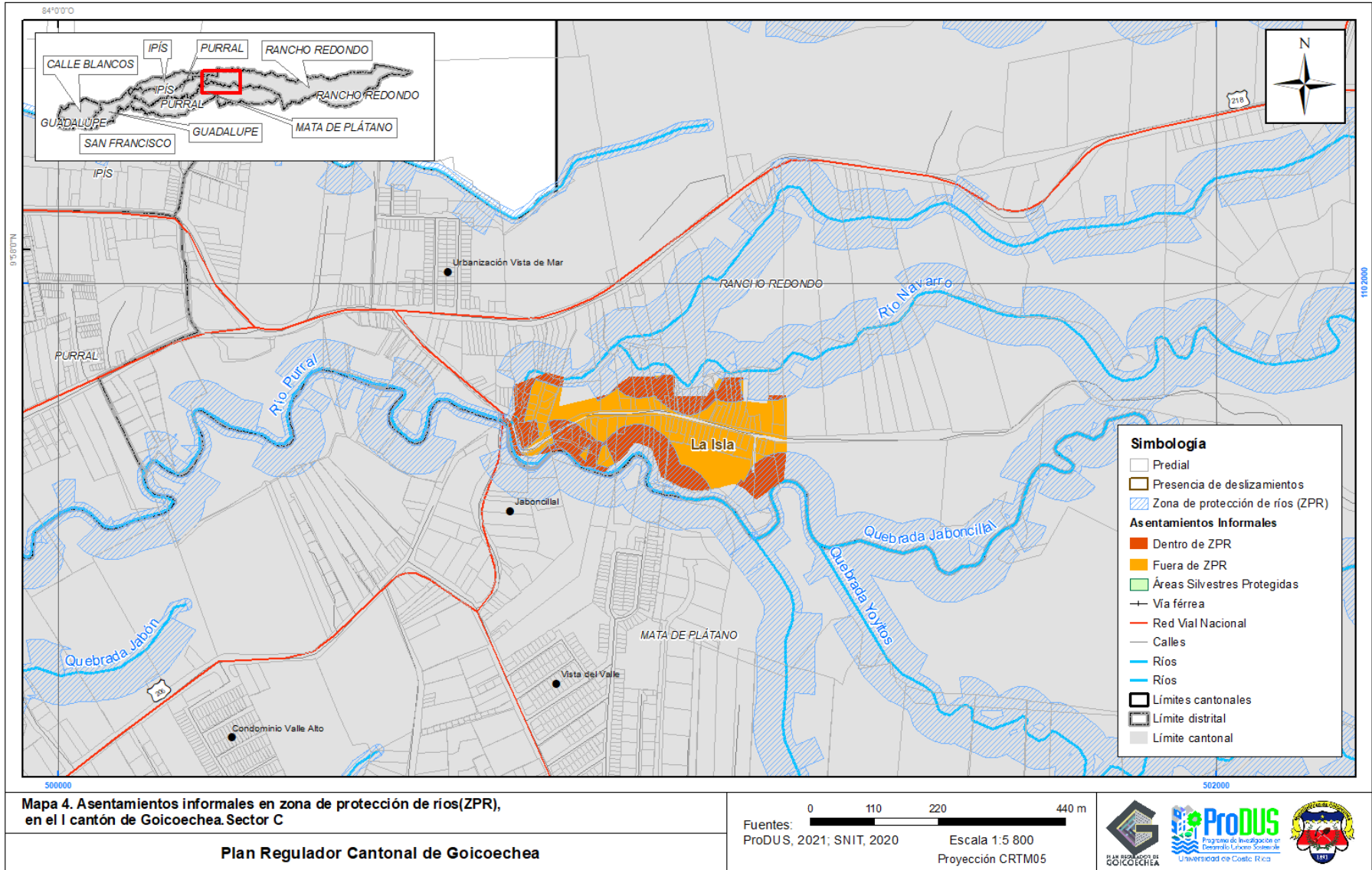


Mapa 3. Asentamientos informales en zona de protección de ríos(ZPR), en el cantón de Goicoechea Sector B

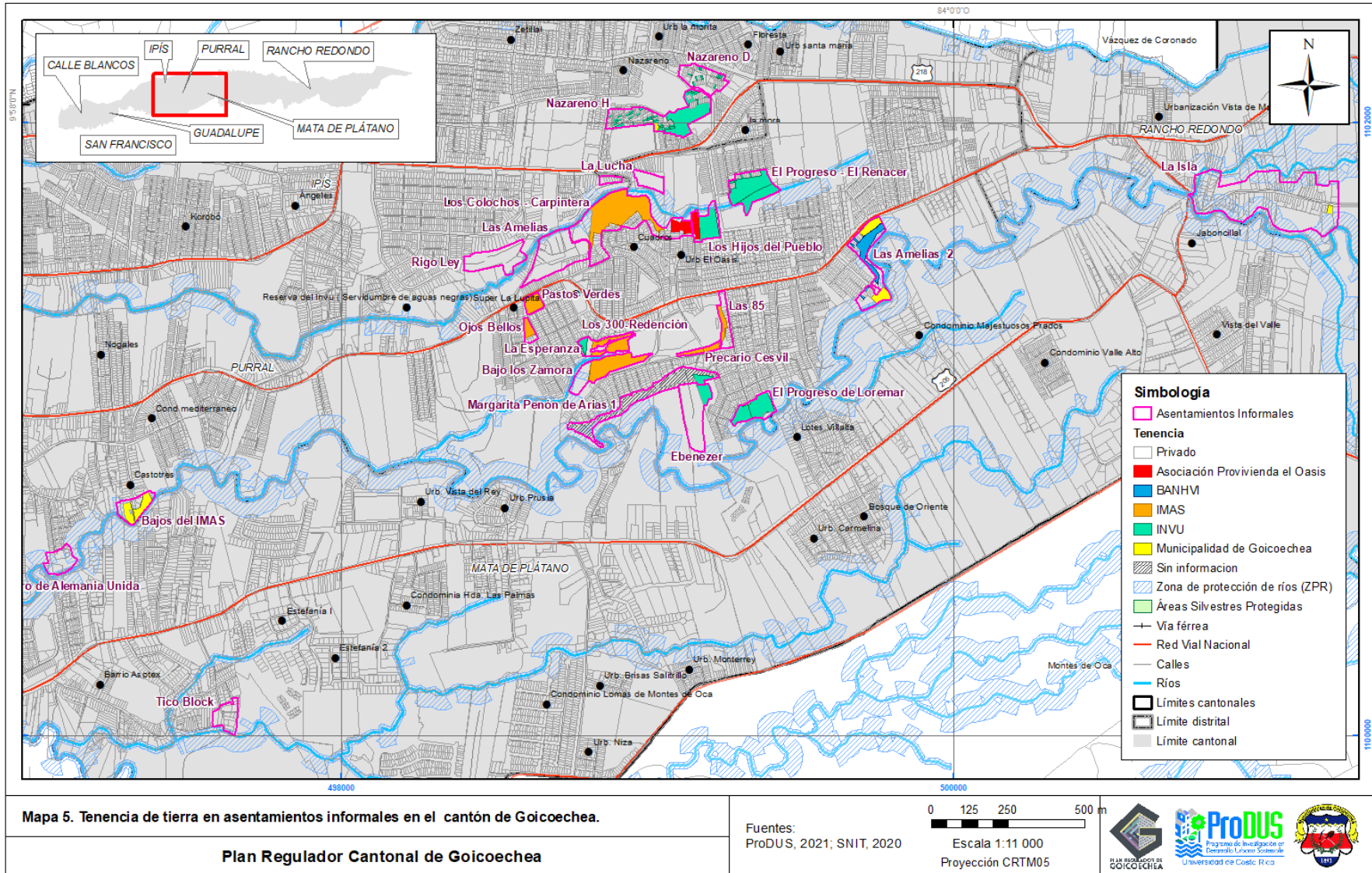
Plan Regulador Cantonal de Goicoechea

Fuentes: ProDUS, 2021; SNIT, 2020
 Escala 1:5 800
 Proyección CRTM05



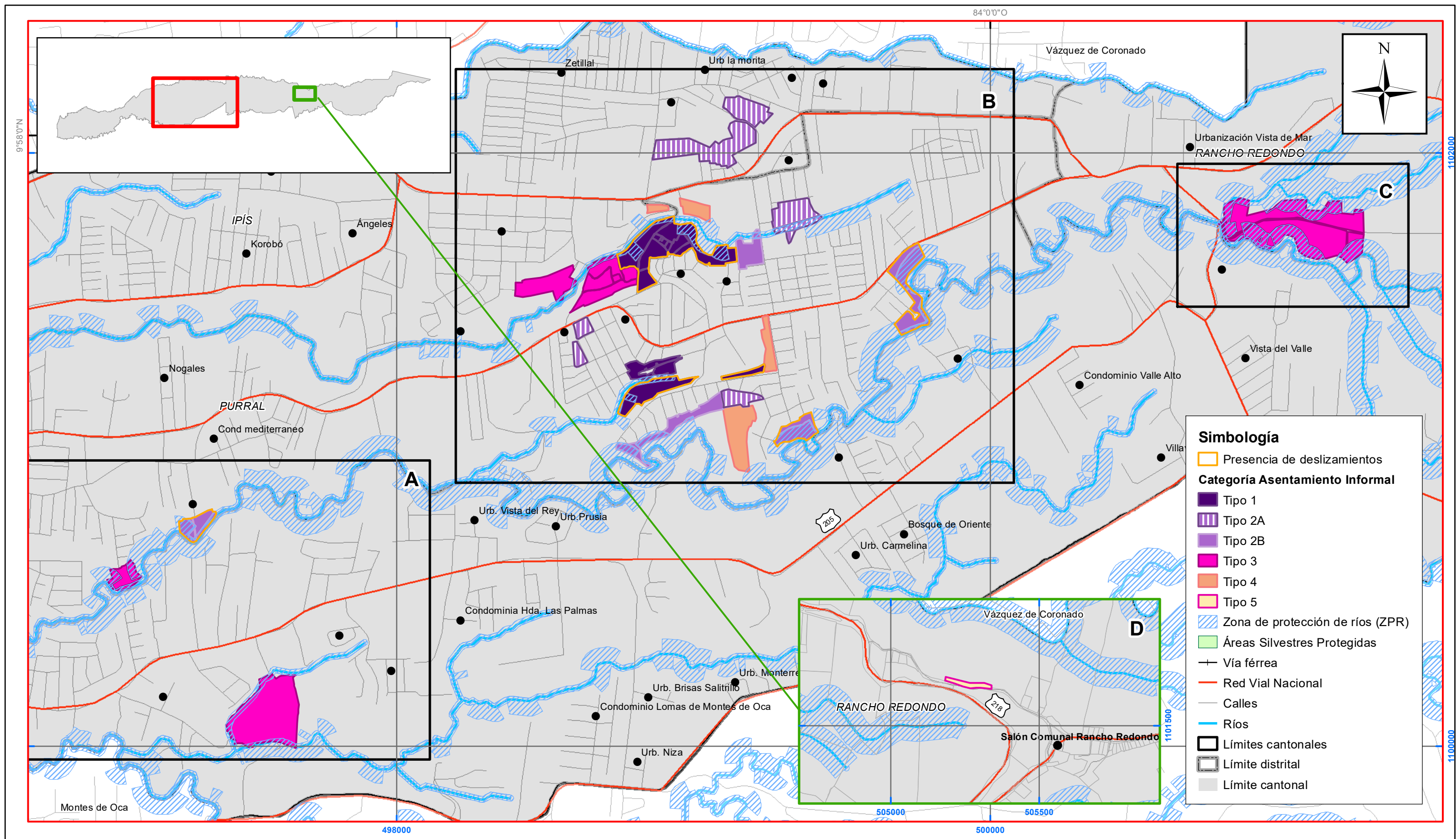


ANEXO 5. TENENCIA DE TIERRA EN ASENTAMIENTOS INFORMALES EN EL CANTÓN DE GOICOECHEA



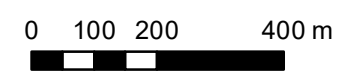


MAPAS



Mapa 1. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea. Total.

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea

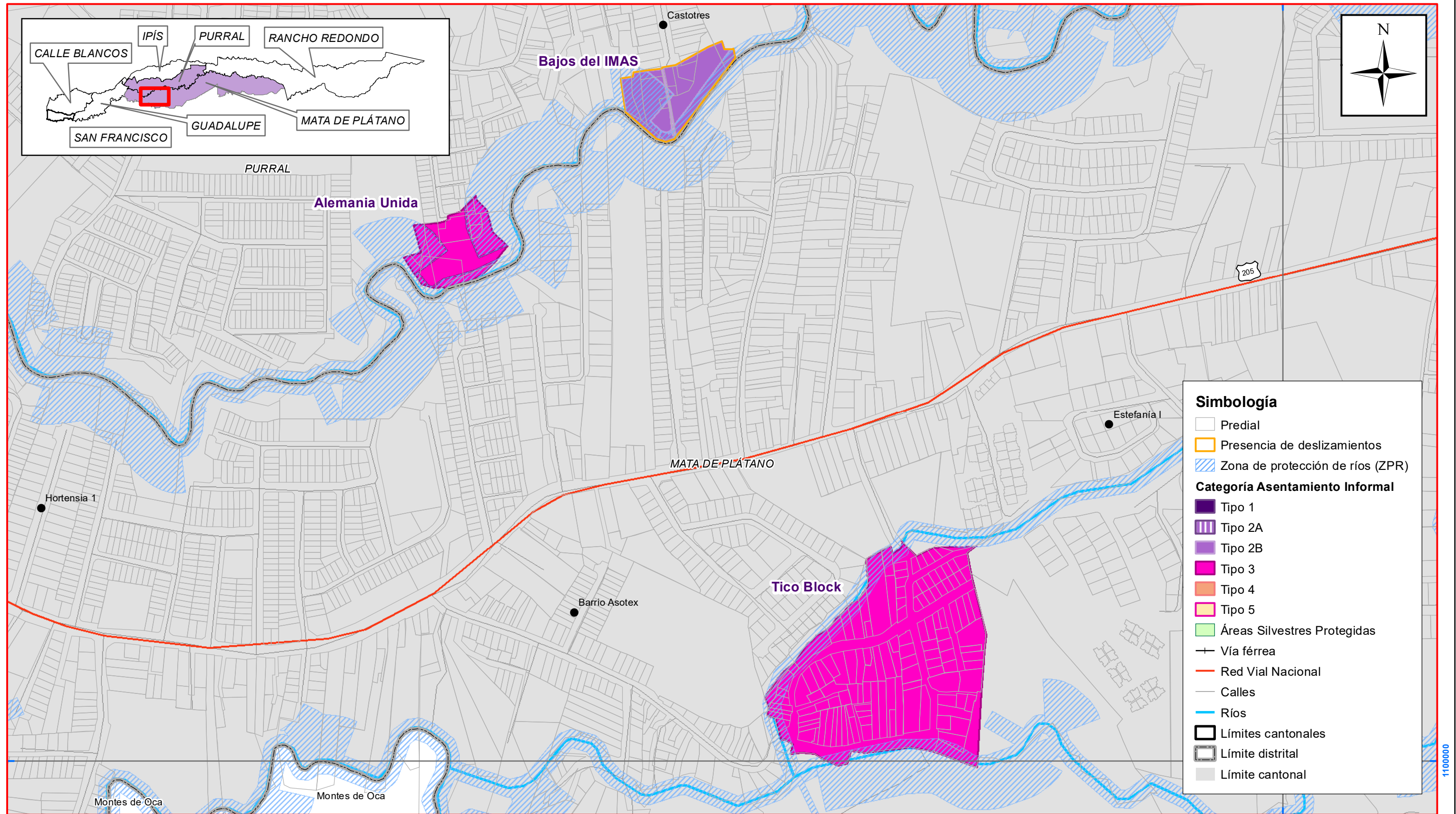


Escala 1:12 000

Fuentes:
ProDUS, 2021; SNIT, 2020

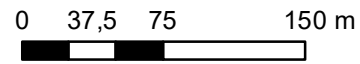
Proyección CRTM05





Mapa 2. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea. Sector A

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea



Escala 1:4 000

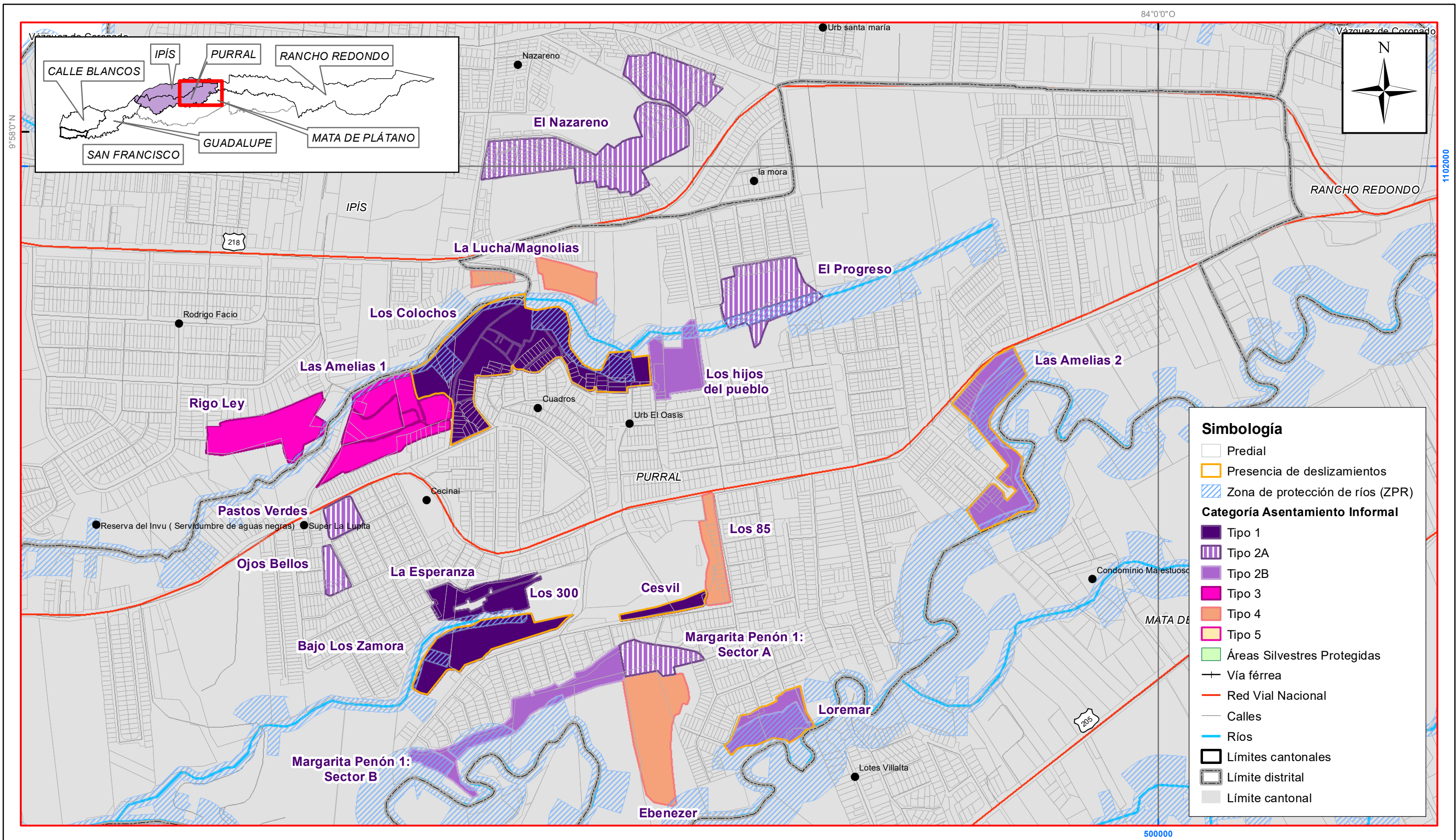
Fuentes:
ProDUS, 2021; SNIT, 2020

Proyección CRTM05



1100000

498000



Mapa 3. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea. Sector B

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea

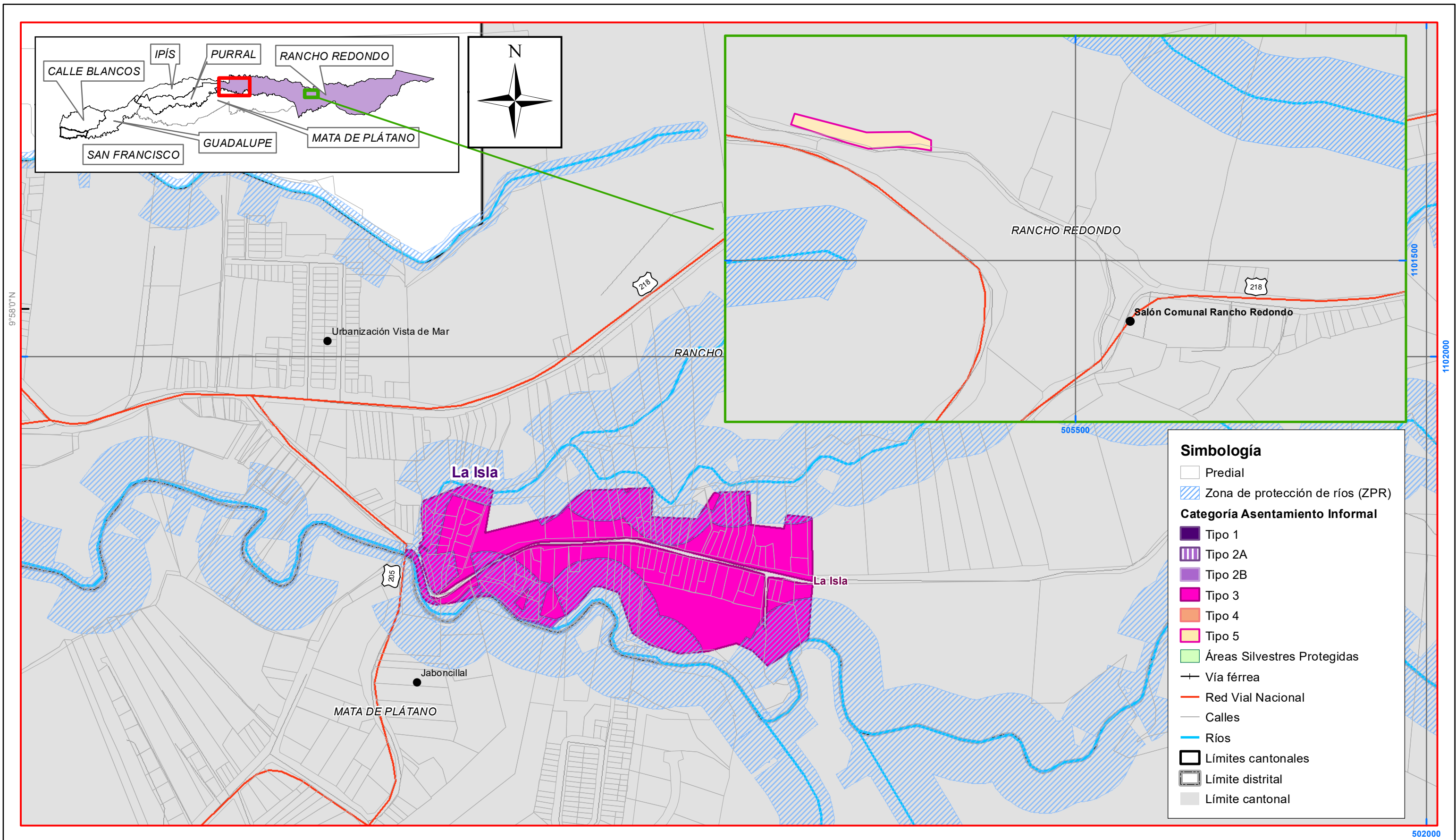
0 50 100 200 m

Escala 1:6 000

Fuentes:
ProDUS, 2021; SNIT, 2020

Proyección CRTM05





Mapa 4. Zonas de Renovación Urbana por presencia de asentamientos informales en el cantón de Goicoechea. Sector C y Sector D.

0 37,5 75 150 m

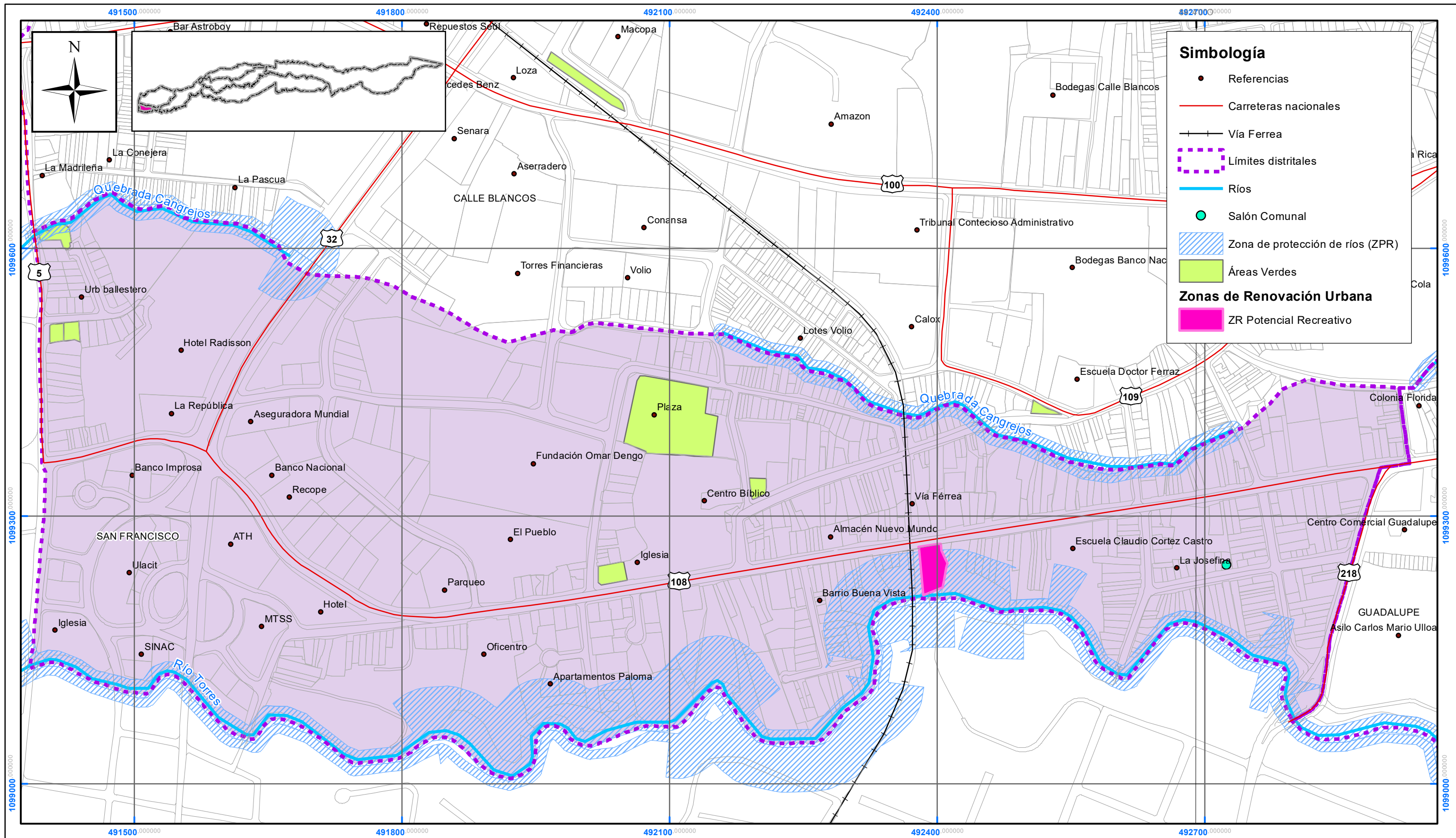
Escala 1:4 305

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea

Fuentes:
ProDUS, 2021; SNIT, 2020

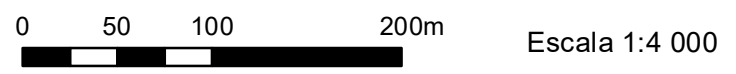
Proyección CRTM05





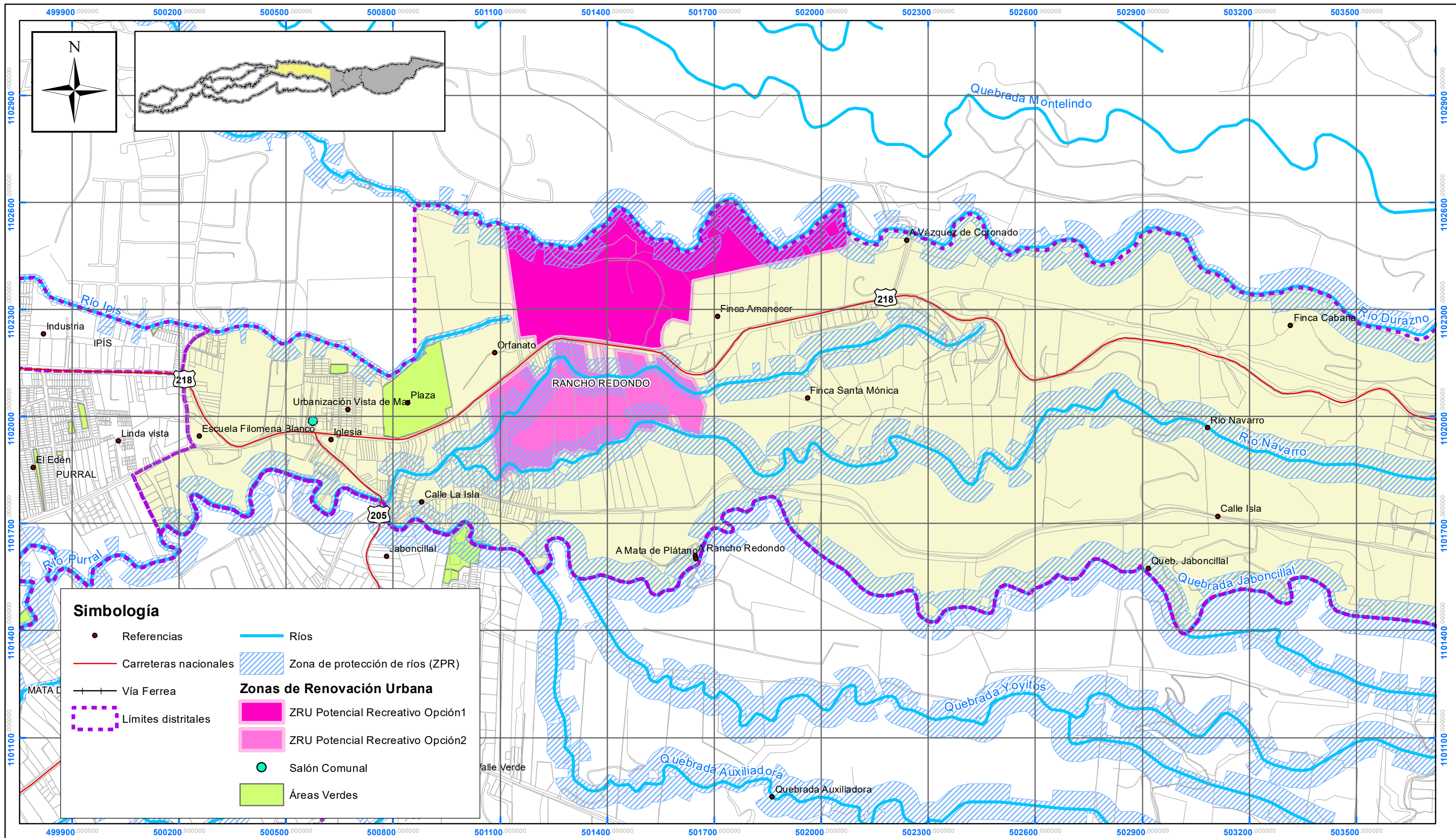
Mapa 5. Zonas de Renovación Urbana por Potencial Recreativo en el distrito de San Francisco

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea



Fuentes: ProDUS, 2019; SNIT, 2019
Proyección CRTM05



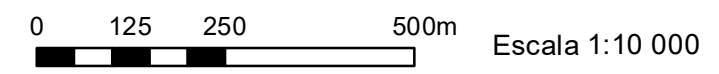


Simbología

- Referencias
- Carreteras nacionales
- Vía Ferrea
- Límites distritales
- Ríos
- ▨ Zona de protección de ríos (ZPR)
- ZRU Potencial Recreativo Opción1
- ZRU Potencial Recreativo Opción2
- Salón Comunal
- Áreas Verdes

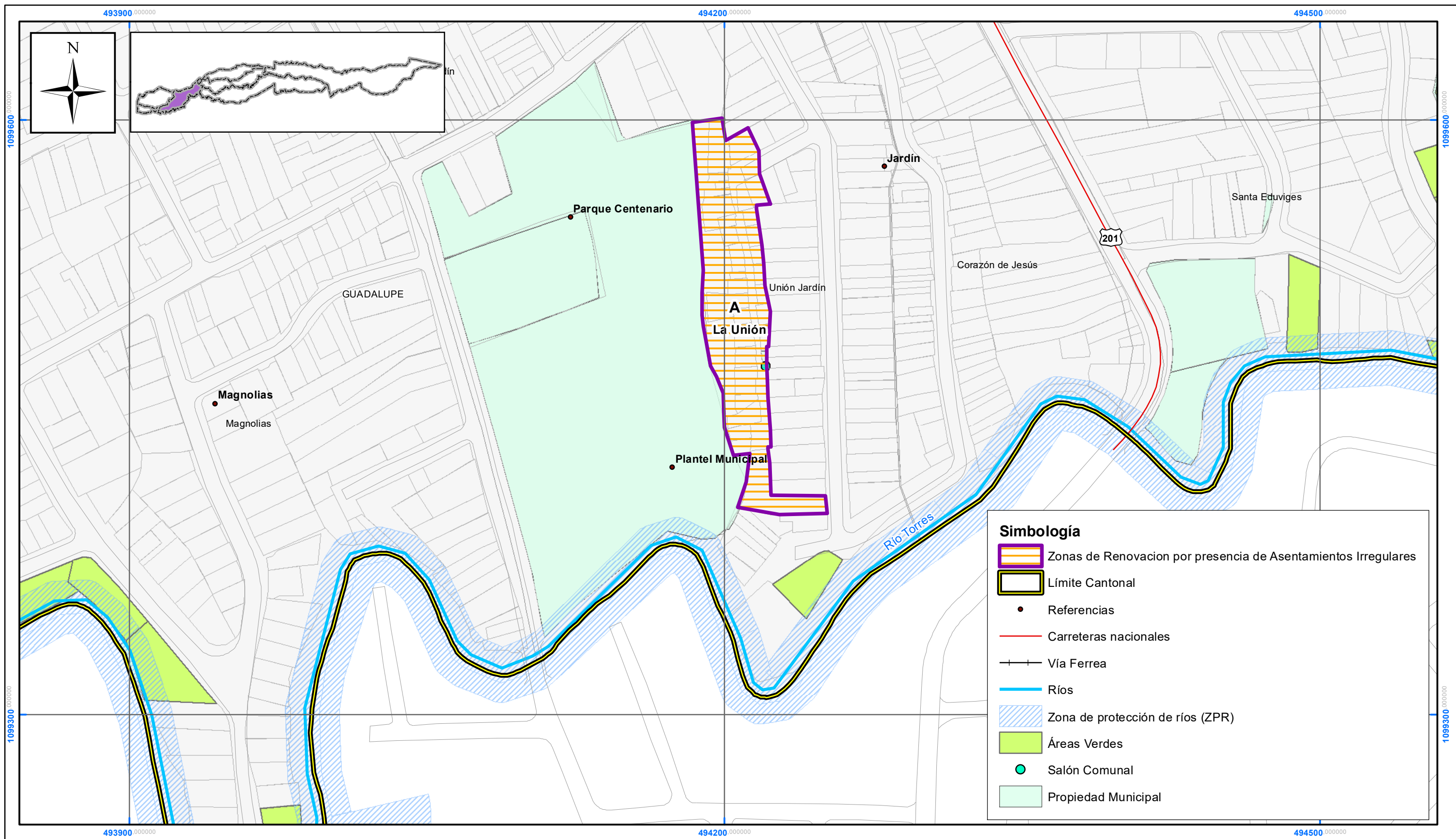
Mapa 6. Zonas de Renovación Urbana por Potencial Recreativo en el distrito de Rancho Redondo

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea



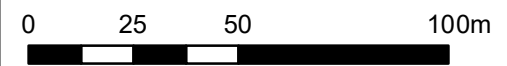
Fuentes: ProDUS, 2019; SNIT, 2019
Proyección CRTM05





Mapa 7. Zona A: Barrio La Unión, zona de Renovación Urbana por presencia de Asentamientos Irregulares en el distrito de Guadalupe.

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea

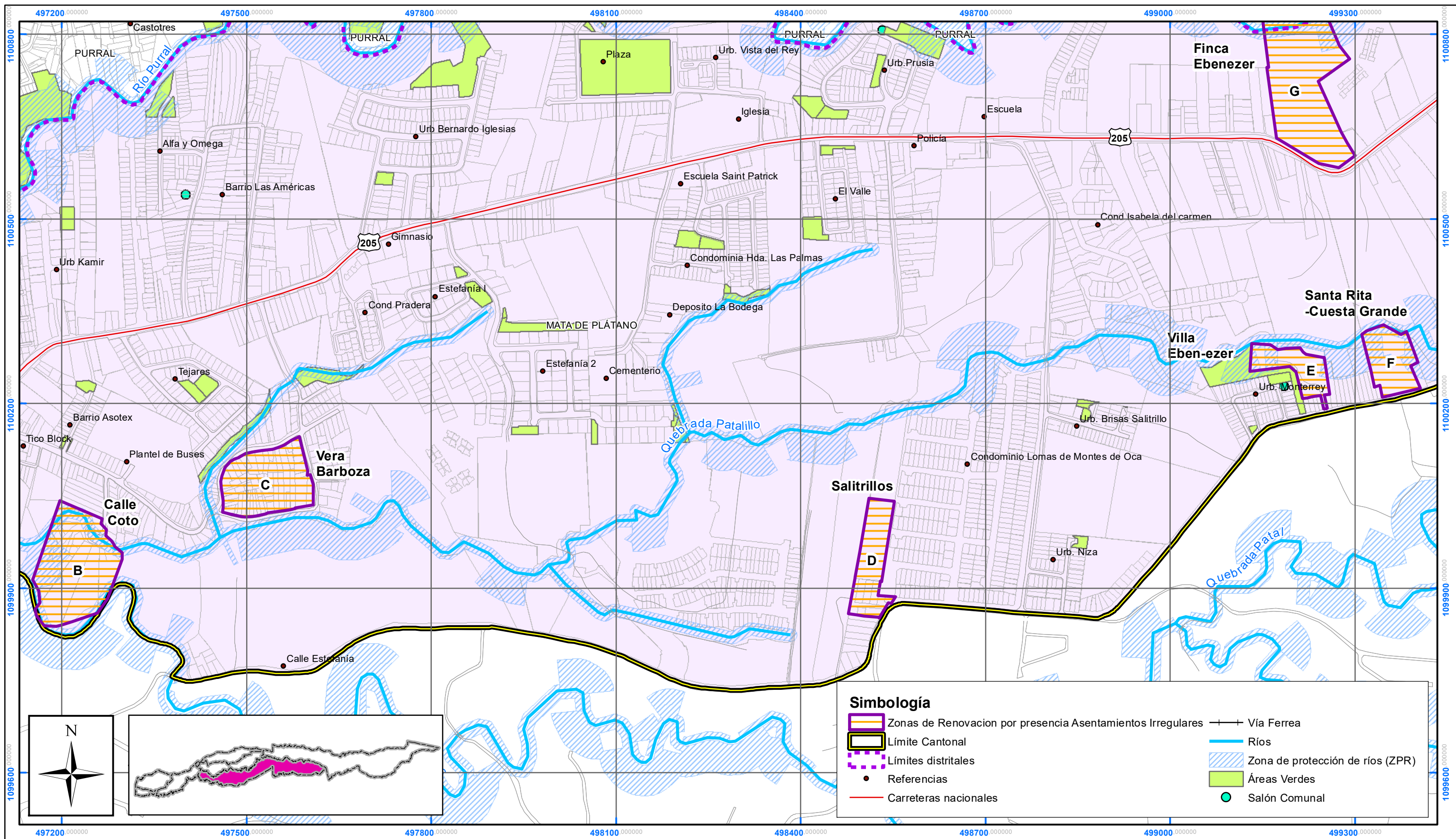


Escala 1:1 800

Fuentes:
ProDUS, 2019; SNIT, 2019

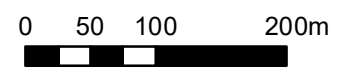
Proyección CRTM05





Mapa 8. Zonas de Renovación Urbana por presencia de Asentamientos Irregulares en el distrito de Mata de Plátano

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea

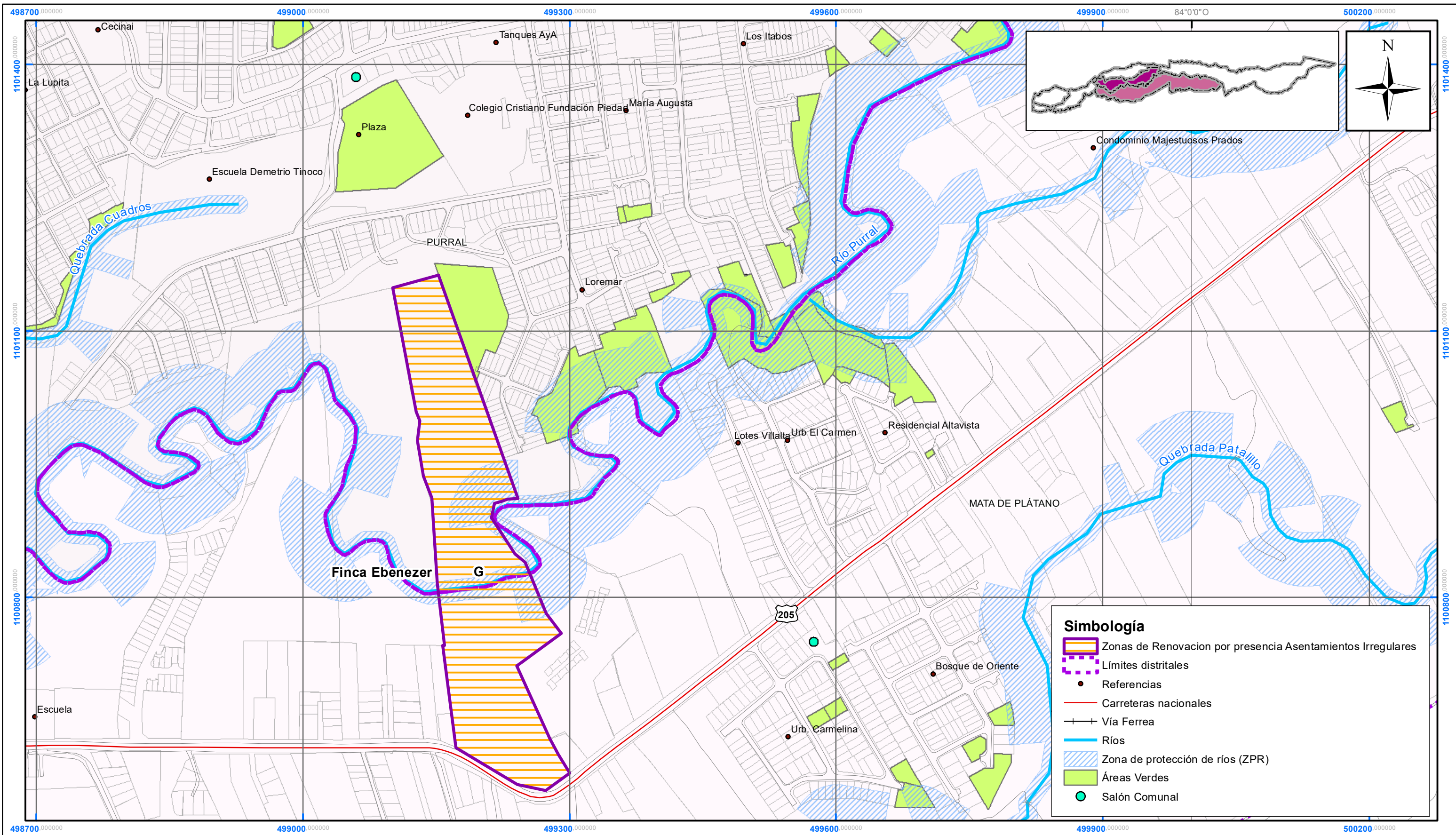


Escala 1:5 800

Fuentes:
ProDUS, 2019; SNIT, 2019

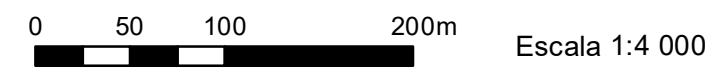
Proyección CRTM05





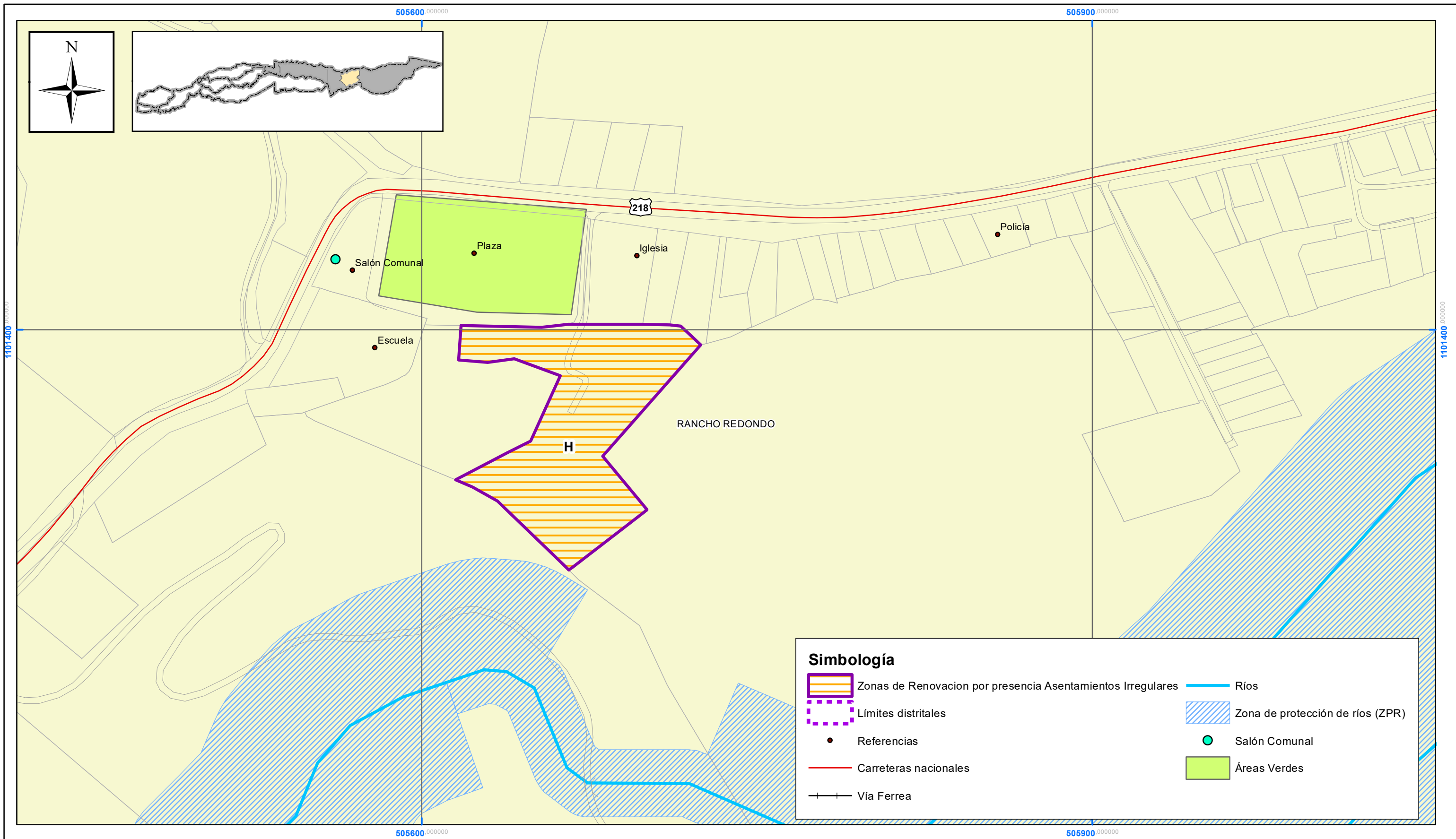
Mapa 9. Zona G: Finca Ebenezer, zonas de Renovación Urbana por presencia de Asentamientos Irregulares en el distrito de Purral y Mata de Plátano

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea



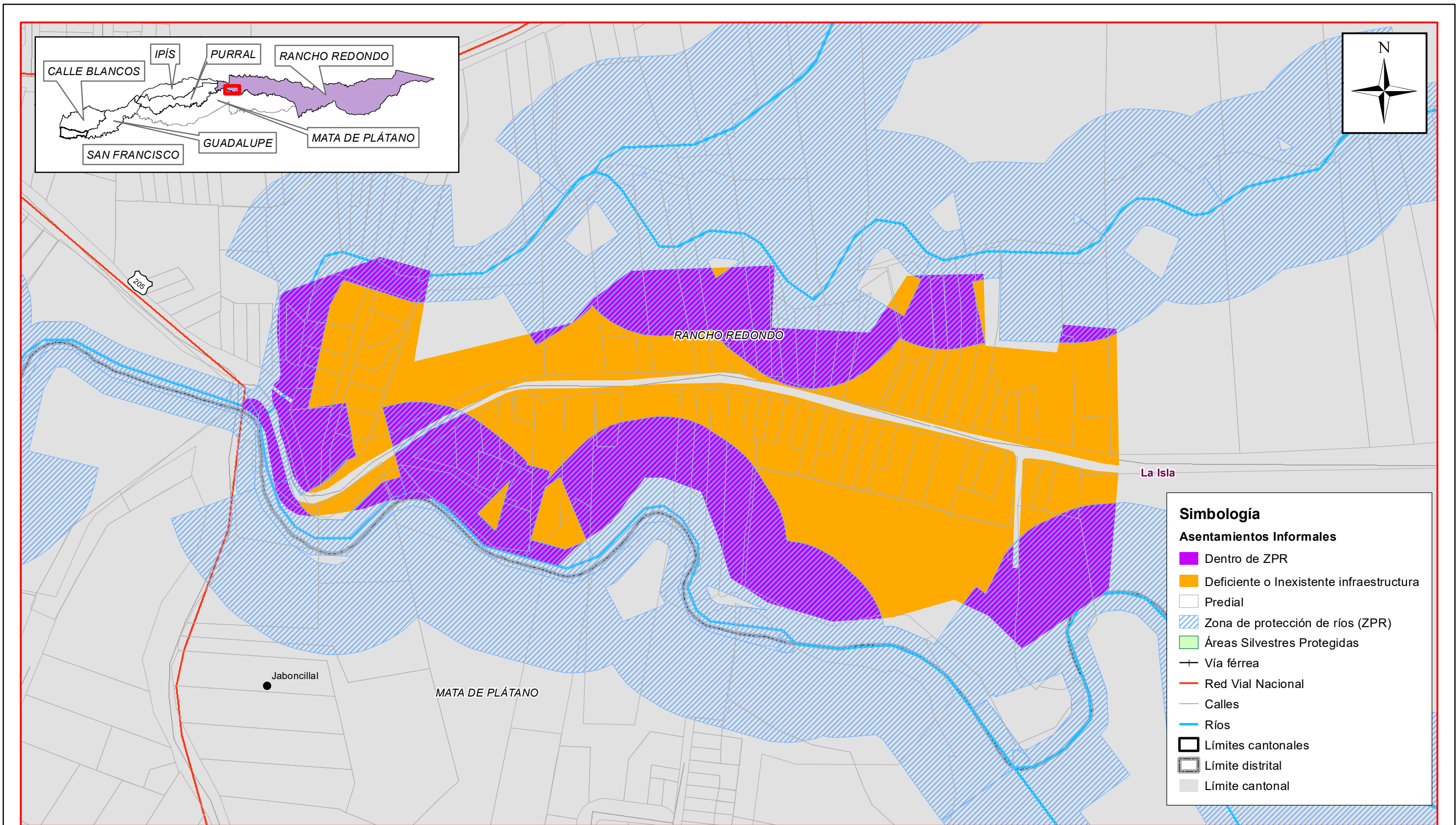
Fuentes: ProDUS, 2019; SNIT, 2019 Proyección CRTM05





Mapa 10. Zonas de Renovación Urbana por presencia de Asentamientos Irregulares en el distrito de Rancho Redondo





Mapa 11. Zonas de Renovación Urbana por deficiente o inexistente infraestructura en el cantón de Goicoechea.

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea

0 20 40 80 m

Escala 1:2 000

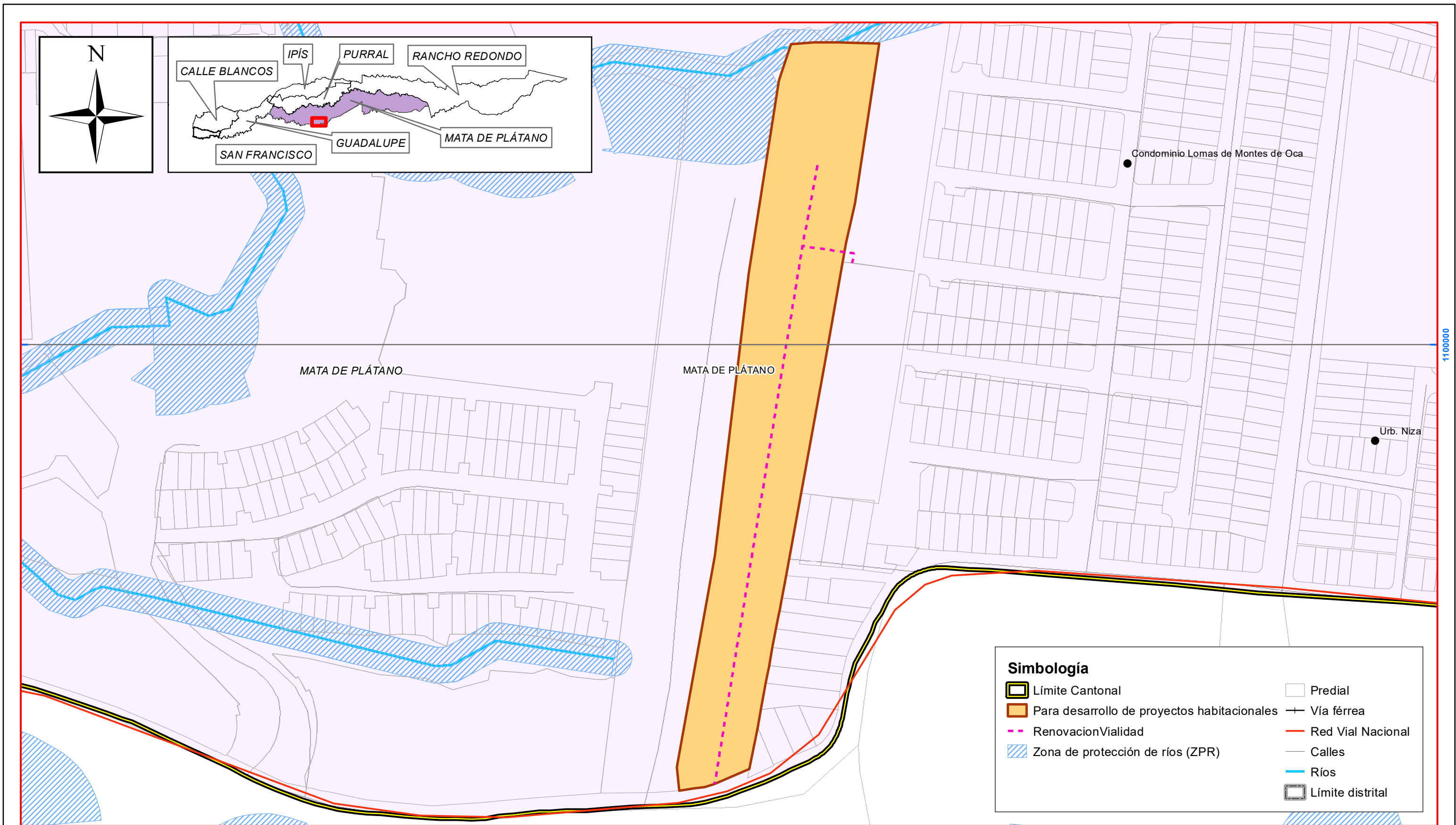
Fuentes: ProDUS, 2021; SNIT, 2020

Proyección CRTM05

PLAN REGULADOR DE GOICOEHEA

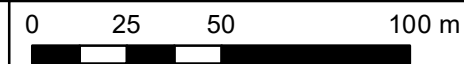
ProDUS
Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible
Universidad de Costa Rica

Municipalidad de Goicoechea
1891



Mapa 12. Zonas de Renovación Urbana para desarrollo de proyectos habitacionales en el distrito de Mata de Plátano.

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea



Escala 1:2 000

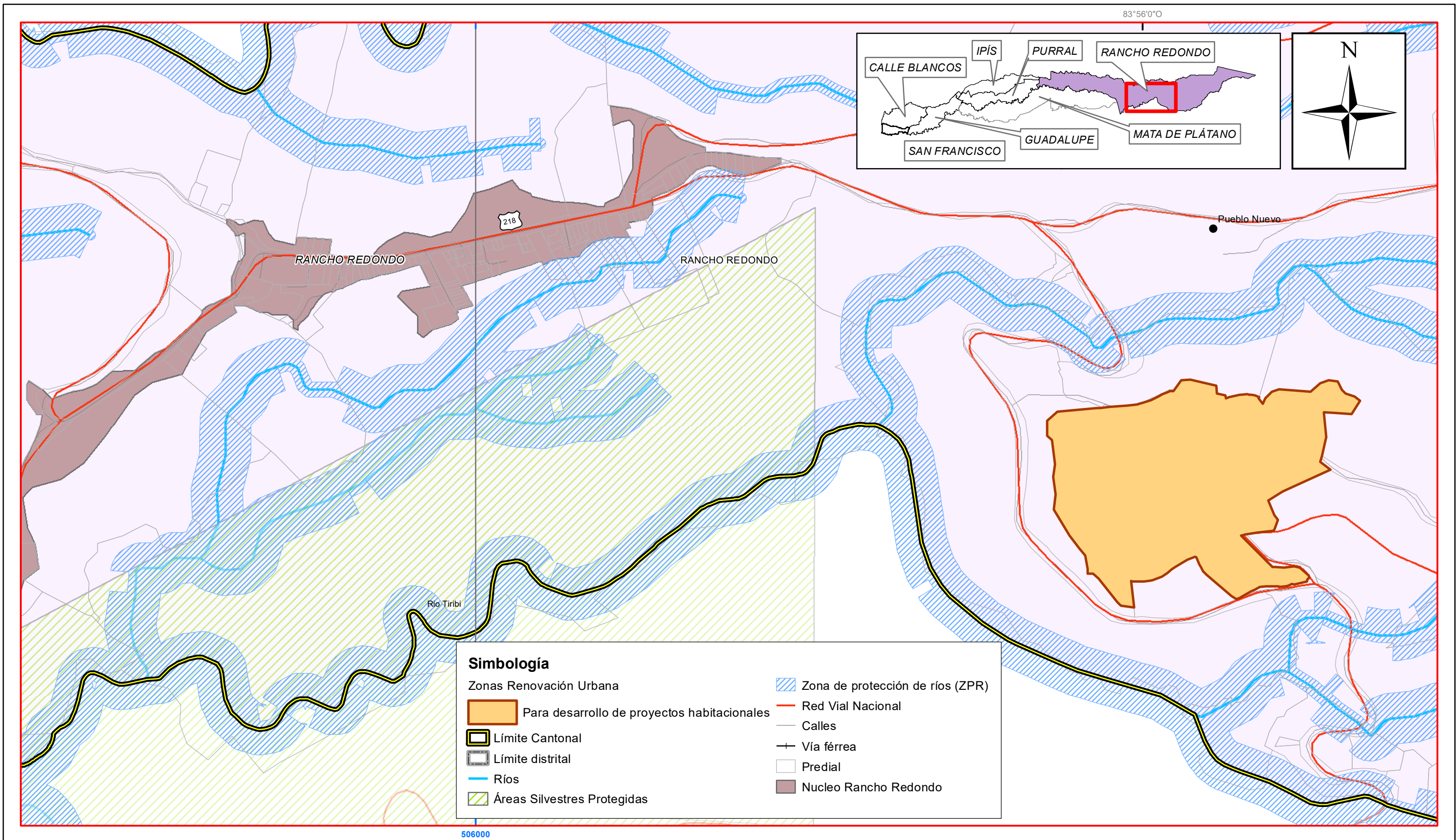
Fuentes:
ProDUS, 2021; SNIT, 2020

Proyección CRTM05



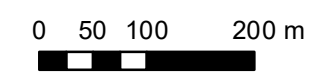
Simbología

- Límite Cantonal
- Para desarrollo de proyectos habitacionales
- Renovación Vialidad
- Zona de protección de ríos (ZPR)
- Predial
- Vía férrea
- Red Vial Nacional
- Calles
- Ríos
- Límite distrital



Mapa 13. Zonas de Renovación Urbana para desarrollo de proyectos habitacionales en el distrito de Rancho Redondo.

Plan Regulador Cantonal de Goicoechea



Escala 1:7 000

Fuentes:
ProDUS, 2021; SNIT, 2020

Proyección CRTM05



