

Universidad de Costa Rica
Facultad de Ingeniería
Escuela de Arquitectura

Proyecto Final de Graduación para optar por el grado de
Licenciatura en Arquitectura

Propuesta para el desarrollo e implementación de herramientas de Renovación Urbana para el distrito central de Desamparados

Carlos Edo. Cisneros Víquez, A81 847

Diciembre, 2016

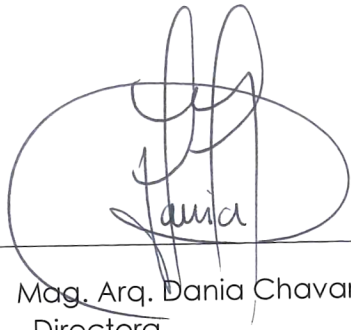
PROYECTO DESAMPARADOS CIUDAD CENTRO

ABSTRACT

Aunque el tema de las ciudades, el desarrollo del espacio público y el manejo del espacio urbano desde la legislación y la gestión del suelo han venido ganando importancia alrededor del mundo; en Costa Rica las leyes o reglamentos que atienden estos temas son insuficientes o del todo no existen; nuestras ciudades carecen de una visión integral y de planificación real de las áreas urbanas, existe una gran vació en el uso de herramientas que permitan controlar el crecimiento expansivo horizontal que se da en nuestra región, lo que demuestra que no nos regimos desde un correcto modelo de ciudad y se evidencia la urgencia de aplicar en nuestras urbes modelos reales de renovación urbana, desde una normativa actualizada y sobre todo ajustado a nuestras realidades.

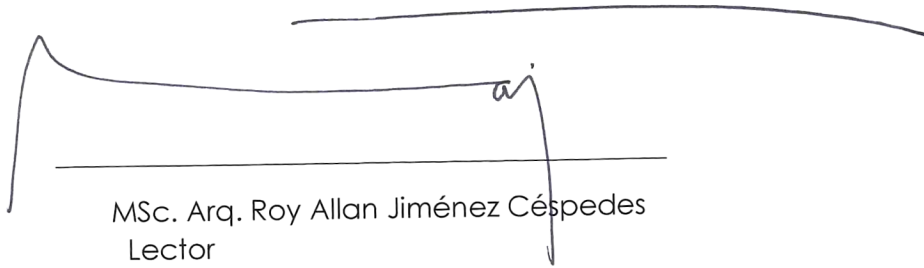
El presente proyecto de graduación, basado en el concepto de Renovación Urbana, busca tomar la investigación normativa que atiende el tema territorial, en conjunto con el uso de los instrumentos de gestión del suelo con el fin poder llevar a cabo una Herramienta Metodológica de Renovación Urbana que permita rescatar y renovar los espacios que sean necesarios de atender de manera prioritaria y que se encuentren en condición de decadencia.

Esta herramienta de igual manera será aplicada en el sector central de Desamparados a fin de poder demostrar los cambios posibles y positivos que se pueden lograr contando con una base técnica y con un sustento jurídica actualizado.



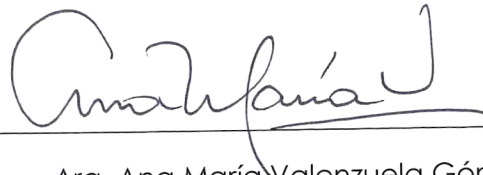
Handwritten signature of Dania Chavarría Núñez, with the name 'Dania' written in cursive below the signature.

Mag. Arq. Dania Chavarría Núñez
Directora



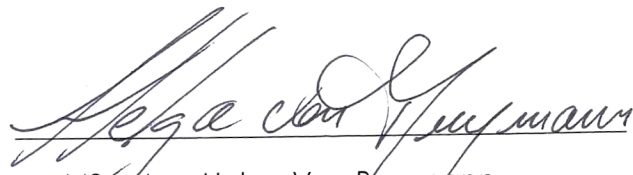
Handwritten signature of Roy Allan Jiménez Céspedes, with the name 'Roy' written in cursive below the signature.

MSc. Arq. Roy Allan Jiménez Céspedes
Lector



Handwritten signature of Ana María Valenzuela Gómez, with the name 'Ana María' written in cursive below the signature.

Arq. Ana María Valenzuela Gómez
Lectora Invitada



Handwritten signature of Helga Von Breyman, with the name 'Helga von Breyman' written in cursive below the signature.

MSc. Arq. Helga Von Breyman
Lectora Invitada

ÍNDICE DE CONTENIDO

Capítulo I: Aspectos Generales	
1.1 Introducción	3
1.2 Principales temas de estudio y justificación	5
1.2.1 Normativas de ordenamiento territorial	5
1.2.2 Instrumentos de Gestión del suelo	6
1.2.3 Planificación estratégica	7
1.3 Delimitación de la zona de estudio	9
1.3.1 Justificación del área de estudio	9
1.3.2 Delimitación del área de estudio	10
1.3.3 Delimitación de cuadras	12
Capítulo II: Problemática y Alcances	
2.1 Identificación de problemática	17
2.1.1 Problemática específica	19
2.2 Objetivos y Alcances	21
2.2.1 Objetivo General	21
2.2.2 Objetivos Específicos	21
Capítulo III: Propuesta Metodológica	
3.1 Paradigma	23
3.1.2 Enfoque	23
3.1.3 Naturaleza	23
3.2 Diagrama Metodológico	23
Capítulo IV: Marco Legal	
4.1 Diagrama de abordaje del capítulo	29
4.2 Análisis Legislativo Nacional, normas de tipo teórico	31
4.2.1 Ley Orgánica del Ambiente	31
4.2.2 Código Municipal	43
4.2.3 Ley de Planificación Urbana	49
4.2.4 Reglamento de Renovación Urbana	60
4.2.5 Reglamento de Fraccionamiento y urbanizaciones, 1973	68
4.2.6 Diagrama síntesis de hallazgos.	71
4.3 Análisis Legislativo Local	79

4.3.1 Plan Regulador, Desamparados	79
4.3.2 Diagrama síntesis de hallazgos.	83
4.4 Análisis legislativo internacional	84
4.4.1 Ley 388 de 1997, Colombia	84
4.4.2 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Ley 1454, Colombia	94
4.4.3 Diagrama síntesis de hallazgos	101
Capítulo V: Marco Contextual, Análisis zona de estudio	
5.1 Introducción	105
5.2 Análisis macro de la zona	106
5.2.1 Cuadras de análisis, Justificación del sector	106
5.2.2 Sitios de referencia de la zona de estudio	108
5.2.3 Volumetría actual de la zona de estudio	109
5.2.4 Volumetría, estudio de usos	111
5.2.5 Dinámica general	114
5.2.5.1 Dinámica peatonal general	114
5.2.5.2 Dinámica vialidad general	116
5.2.6 Diagrama de síntesis de hallazgos	118
5.3 Análisis micro: por cuadras	119
5.3.1 Cuadra #1	119
5.3.1.1 Condición general de la cuadra	119
5.3.1.2 Usos	119
5.3.1.3 Estado de las edificaciones, criterios de conservación.	119
5.3.1.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.	120
5.3.2 Cuadra #2	122
5.3.2.1 Condición general de la cuadra	122
5.3.2.2 Usos	122
5.3.2.3 Estado de las edificaciones, criterios de conservación.	122
5.3.2.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.	123
5.3.3 Cuadra #3	125
5.3.3.1 Condición general de la cuadra	125
5.3.3.2 Usos	125
5.3.3.3 Estado de las edificaciones, criterios de conservación.	125

5.3.3.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.	125
5.3.4 Cuadra #4	127
5.3.4.1 Condición general de la cuadra	127
5.3.4.2 Usos	127
5.3.4.3 Estado de las edificaciones, criterios de conservación.	127
5.3.4.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador	127
5.3.5 Cuadra #5	129
5.3.5.1 Condición general de la cuadra	129
5.3.5.2 Usos	129
5.3.5.3 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador	129
5.3.6 Cuadra #6	131
5.3.6.1 Condición general de la cuadra	131
5.3.6.2 Usos	131
5.3.6.3 Estado de las edificaciones, criterios de conservación.	131
5.3.6.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador	131
5.3.7 Cuadra #7	134
5.3.7.1 Condición general de la cuadra	134
5.3.7.2 Usos	135
5.3.7.3 Estado de las edificaciones, criterios de conservación.	135
5.3.7.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador	135
5.3.8 Cuadra #8	138
5.3.8.1 Condición general de la cuadra	138
5.3.8.2 Usos	138
5.3.8.3 Estado de las edificaciones, criterios de conservación.	139
5.3.8.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador	139
5.3.9 Cuadra #9	141
5.3.8.1 Condición general de la cuadra	141
5.3.8.2 Usos	141
5.3.8.3 Estado de las edificaciones, criterios de conservación.	141
5.3.8.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador	142

5.3.10 Zona Macro con Criterios de conservación aplicada	144
5.3.11 Diagrama síntesis de hallazgos	146
5.4 Análisis de valores del suelo	148
5.4.1 Zonas homogéneas y valores del suelo, ONT	148
5.4.2 Nuevos aportes a la herramienta actual de definición de valores del suelo.	150
Capítulo VI:	
6.1 Introducción	156
6.2 Conformación de la herramienta	158
6.3 Fundamento teórico de la herramienta	159
6.4 Delimitación de la zona de estudio	162
6.5 Criterios de análisis	164
6.6 Metodología de la herramienta	166
6.7 Etapa Técnica	168
6.7.1 Infraestructura urbana	169
6.7.2 Configuración Espacial	171
6.7.3 Ambiente	173
6.7.4 Sociales	175
6.7.5 Guía de aplicación de la herramienta	177
6.7.6 Guía Instrumentos de Gestión	178
Capítulo VII:	
7.1 Introducción	182
7.2 Propuesta Espacial conceptual	183
7.3 Propuesta Vial Conceptual	187
7.4 Propuesta General conceptual	189
7.5 Propuesta General Final	190
7.6 Aplicación de la Herramienta Metodológica	191
7.6.1 Infraestructura Urbana	191
7.6.2 Configuración Espacial	193
7.6.2.1 Demostración de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.	196
7.6.3 Ambiente	197
7.6.3.1 Demostración de aplicación de Instrumentos de Gestión del Suelo	200
7.6.4 Sociales	201
Capítulo VIII:	
8.1 Conclusiones finales	204
Capítulo IX:	
9.1 Bibliografía	207

ÍNDICE DE IMAGENES

Imagen #1: Alcances en desarrollo de las ciudades en Colombia, Guatemala y Brasil	3
Imagen #2: Relación de superficie de área de las ciudades del mundo	5
Imagen #3: Grupos de países según nivel de urbanización. América Latina.	7
Imagen #4: América Latina y el Caribe. Tasa de Urbanización	7
Imagen #5: Zona de estudio. Sitios de referencia	11
Imagen #6: Zona de estudio. Delimitación de cuadras.	13
Imagen #7 Desarrollo Urbano de la GAM	19
Imagen #6.1 Distribución de cantones y distritos en Costa Rica	43
Imagen #7 La Costa Rica de ayer en 1994	49
Imagen #8 La Costa Rica de ayer 2016	49
Imagen #9 Avance transporte público Ciudad de Bogotá	85
Imagen #10 Clasificación del suelo. Distrito Barranquillo	93
Imagen #11 Detalle de condición actual de la zona de estudio	116
Imagen #11.1 Estudio de caso, zona de estudio	134
Imagen #12 Detalle de zona con criterios de conservación aplicados	145
Imagen #13 Detalle de mapas de capacidad del suelo, Zona de estudio	148
Imagen #14 Detalle tabla Zona Homogénea 103-01-U14.	149
Imagen #15 Detalle Zonas Homogéneas en zona de estudio.	150
Imagen #16 Tabla detalles zonas homogéneas en zona de estudio	150
Imagen #17 Zona de Comercio y Vivienda	184
Imagen #18 Zona de Comercio, Oficina y Vivienda	185

Imagen #18 Zona de Comercio, Oficina y Vivienda	185
Imagen #19 Zona de Parque Ecosistema	185
Imagen #20 Zona Plaza Boulevard	186
Imagen #21 Boulevard del Patrimonio	192
Imagen #22 Boulevard del Comercio	194
Imagen #23 Plaza del Patrimonio	195
Imagen #24 Parque Centenario	198
Imagen #25 Plaza de la Biblioteca	199
Imagen #26 Plaza del Centenario	202

ÍNDICE DE DIAGRAMAS

Diagrama #1: Estructura General del proyecto de graduación.	4
Diagrama #2 Delimitación de la zona de estudio	10
Diagrama #3: Zona de estudio, Delimitación de cuadras.	12
Diagrama #4: Realidades Urbanas, GAM, Problemática General	18
Diagrama #5: Diagrama metodológico, Propuesta del Proyecto	24
Diagrama #5.1: Desarrollo Capítulo V. Marco Legal	29
Diagrama #6: Áreas estratégicas de renovación urbana	61
Diagrama #7: Tipología de proyectos de renovación	63
Diagrama #8: IGS, Transferencia de potencial edificable	64
Diagrama #9: IGS, Reajuste de terrenos	64
Diagrama #10: IGS, Concesión de potencial edificable por inversión en espacio público	65
Diagrama #11: IGS, Contribuciones especiales	65
Diagrama #12: IGS, Sociedades públicas de economía mixta	66
Diagrama #13: IGS, Practicas Incentivables	66
Diagrama #14: IGS, Derecho de Superficie	67
Diagrama #15: Detalle Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones 1973	69
Diagrama #16: Síntesis de hallazgos	71
Diagrama #17: Plan Regulador. Fundamento teórico	75
Diagrama #18: Síntesis de hallazgos	83
Diagrama #19: Ley 388, objetivos y principios	87
Diagrama #20: Fundamento teórico. Ordenamiento territorial	89

Diagrama #21: Acción Urbanística	90
Diagrama #22: Componente general del POT	90
Diagrama #23: Componente Urbano, POT	91
Diagrama #24: Componente Rural POT	91
Diagrama #25: Objeto, concepto y finalidad de la LOOT	97
Diagrama #26: Principios rectores del OT	98
Diagrama #27: Síntesis de hallazgos	101
Diagrama #28: Ubicación de cuadras. Zona de estudio	106
Diagrama #29: Referencias en la zona de estudio	108
Diagrama #30: Análisis de volumetría y ocupación	109
Diagrama #31: Análisis de Usos I	111
Diagrama #32: Análisis de Usos II	112
Diagrama #33: Análisis dinámica peatonal general	114
Diagrama #34: Análisis dinámica vehicular general	115
Diagrama #35: Síntesis de hallazgos. Análisis Macro	118
Diagrama #36: Análisis Plan Regulador I	120
Diagrama #37: Análisis Plan Regulador II	123
Diagrama #38: Análisis Plan Regulador III	132
Diagrama #39: Análisis Plan Regulador IV	136
Diagrama #40: Análisis Plan Regulador V	139
Diagrama #41: Análisis Plan Regulador VI	142

ÍNDICE DE DIAGRAMAS

Diagrama #42: Zona de estudio con criterios de conservación aplicados	144
Diagrama #43: Síntesis de hallazgos, cuadras #1, #2 y #3	146
Diagrama #44 :Síntesis de hallazgos, cuadras #4, #5 y #6	146
Diagrama #45: Síntesis de hallazgos, cuadras #7, #8 y #9	147
Diagrama #46: Factores que comprenden el valor del suelo	151
Diagrama #47: Delimitación de las zonas de renovación urbana	161
Diagrama #48: Metodología de aplicación de herramienta de renovación urbana	165
Diagrama #49: Propuesta Espacial conceptual	183
Diagrama #50: Desarrollo Vías Tipo A	188
Diagrama #51: Desarrollo Vías Tipo B	188
Diagrama #52: Desarrollo Vías Tipo C	188
Diagrama #53: Propuesta General Conceptual	189
Diagrama #54: Propuesta General Final	190
Diagrama #55: Propuesta General Final. Aplicación eje Infraestructura Urbana	191
Diagrama #56: Propuesta General Final. Aplicación eje Configuración Espacial	193
Diagrama #57: Aplicación de IGS. Transferencia de Potencial de Construcción	196
Diagrama #58: Propuesta General Final. Aplicación eje Ambiente	197
Diagrama #59: Aplicación de IGS. Transferencia de Potencial edificable por inversión en espacio público	200
Diagrama #60: Propuesta General Final. Aplicación eje Social	201

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla #1: Relación metros cuadrados suelo urbano por persona.	6
Tabla #2: Análisis de cuadras, zona de estudio.	14
Tabla #3: Análisis de cuadras, zona de estudio	14
Tabla #4 Comparación Reglamento Fraccionamientos 1973 y 1982	70
Tabla #5 Objetivos generales Plan Regulador Desamparados	76
Tabla #6 Detalle Zona Mixta Residencial, servicios y comercio	78
Tabla #7 Detalle Zona Comercial	79
Tabla #8 Detalle Zona Institucional	80
Tabla #9 Detalle Zonas Recreativas y Deportivas	81
Tabla #10 Detalle Zona Patrimonio Histórico Arquitectónico	82
Tabla #11 Clasificación del suelo según Ley 388	93
Tabla #12 División político- administrativa de Colombia	99
Tabla #13 Metodología para definición de mapas de valores por zonas homogéneas ONT.	149

AGRADECIMIENTOS

Primero es necesario dar gracias a Dios por permitirme cumplir con este proceso y darme fuerzas y salud para poder afrontar de la mejor manera cada uno de los obstáculos presentados.

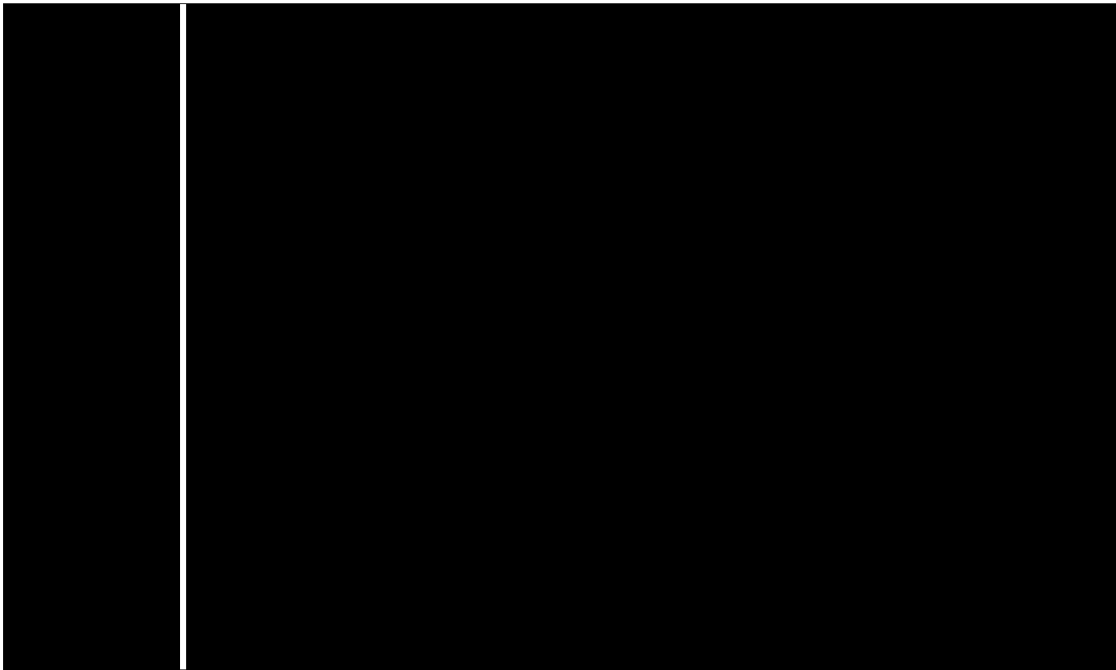
A mi familia, papi, mami, y mis hermanas por haberme acompañado y darme ánimos en el largo viaje que este proyecto representó.

A mis profesores guías y que se convirtieron en amigos durante el proceso de tesis, aconsejando y alentando para lograr siempre lo mejor de mi

A mis pancitos, Laura, Patri, Yesse y Oky, y en especial a Laura y Patri que se volvieron mis ángeles de la guarda para poder cumplir con todo lo que la tesis requiere. .

A todos mis amigos que de una u otra manera fueron un aliciente para poder cumplir el proceso.

CDMX, 03/01/2017. 10:29 am



1.1 INTRODUCCIÓN

Tomando en cuenta el avance que muchas naciones como Colombia, Guatemala, Brasil han alcanzado, bajo el sustento de una base normativa actualizada, fundamentada en el valor del espacio público y el usuario, contando con los instrumentos necesarios de planificación y ordenamiento territorial, es que se da el desarrollo de la presente investigación; ya que realiza una comparación de la realidad nacional en la que vivimos, en materia de ordenamiento territorial, con un ideal de la calidad y valor de espacio urbano alcanzado por otros países.

La imagen #1, Alcances en desarrollo de Ciudades, muestra los logros de algunos de los países detallados en los temas de espacio urbano, respectivamente Colombia, Guatemala y Brasil.

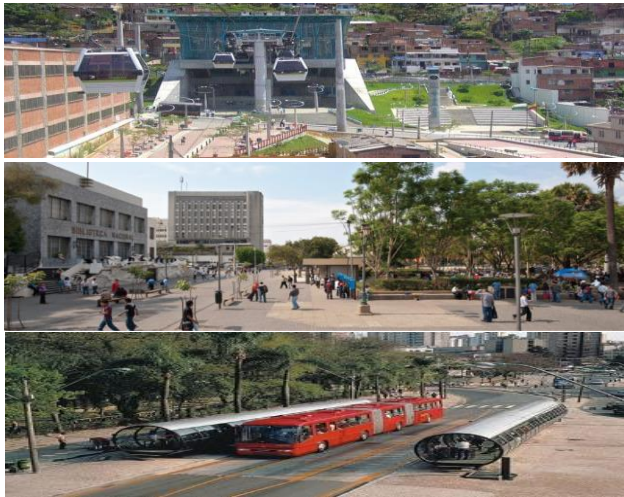


Imagen #1 : Alcances en desarrollo de las ciudades en Colombia, Guatemala y Brasil

Así entonces, el presente proyecto de graduación tiene el fin de demostrar cómo a través del desarrollo de una herramienta de renovación urbana actualizada a las realidades de una ciudad, se podrá alcanzar urbes más sustentables y ajustadas a nuestras necesidades reales de crecimiento;

permitiendo así iniciar un proceso de renovación desde lo local, municipalidades, como elemento fundamental de proyección de los espacios urbanos.

La presente propuesta se encuentra sustentada en la aplicación de instrumentos de gestión del suelo como una de las bases principales de desarrollo de la herramienta y que son extraídos de normativa internacional y nacional, principalmente los considerados en la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana, desarrollado por la Dirección de Urbanismo y Vivienda del INVU para el año 2015 y que representa una herramienta esencial para el desarrollo del presente proyecto de graduación que se plantea.

A manera de resumen, el desarrollo del proyecto se divide en cuatro etapas principales: la primera corresponde a los aspectos generales del proyecto, la segunda el desarrollo del análisis teórico normativo, la tercera representa el análisis de la zona de estudio, y por último, la fase final lleva a cabo el desarrollo de la herramienta de planificación urbana y lo correspondiente y la aplicación en la zona de estudio seleccionada a fin de comprobar los alcances de la misma. Cada una de estas etapas se divide de sub-fases, que en la propuesta del trabajo de investigación representan los capítulos a desarrollar.

La Etapa I, corresponde al conjunto de aspectos generales que conforman la investigación, tales como los temas en los que se sustenta y la zona en donde se proyecta a ser aplicada, además de la problemática general que se ha podido identificar y cómo ésta piensa ser solventada por los objetivos, tanto el general como los específicos. Asimismo, este apartado de la investigación comprende la metodología a utilizar en cada uno de los capítulos de la investigación.

La etapa II representa el sustento teórico normativo, base para la herramienta metodológica, que a la vez cuenta con dos fases principales de análisis, la primera de ellas es el aspecto normativo que rige la planificación urbana y de ordenamiento territorial nacional; y la segunda fase corresponde al análisis de la normativa internacional, tomando como base lo definido por países como Colombia, que en pocos años

han logrado grandes progresos en materia de ciudad, y planificación de la misma.

La Etapa III, corresponde a un análisis de la zona de estudio, definida en el Distrito Central del Cantón de Desamparados. Se busca, desde un enfoque generar una matriz de hallazgos, poder contar con las bases informativas suficientes para poder plantear aspectos técnicos que sustenten la propuesta de la herramienta metodológica a desarrollar e implementar.

Por último, la Etapa IV busca ser dividida en dos apartados, el primero de ellos corresponde al desarrollo de la herramienta de renovación, basada en los hallazgos de la etapa II y III desde los hallazgos legales, técnicos, sociales, con el uso de instrumentos de gestión del suelo, entre otros.

El segundo apartado representa la aplicación de la herramienta metodológica en la zona de estudio, misma que sirvió como base de la etapa III, a fin de demostrar como con el uso de esta herramienta se pueden alcanzar nuevos modelos de ocupación de las ciudades, con mayor desarrollo económico, social, ambiental, y sobre todo, con mejor manejo del suelo como principal insumo para el desarrollo urbano.

Es así como a partir de las etapas y fases a desarrollar y que se han mencionado se pueden establecer las líneas de conocimiento tanto teóricas como técnicas que rigen la presente investigación:

- Renovación Urbana
- Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial
- Normativa sobre ordenamiento del territorio
- Instrumentos de Gestión del Suelo
- Planificación Estratégica

El Diagrama #1, Diagrama de Estructura de Proyecto Final de Graduación, muestra a detalle la estructura propuesta del desarrollo del presente proyecto de investigación, para mayor claridad de lo ya definido.

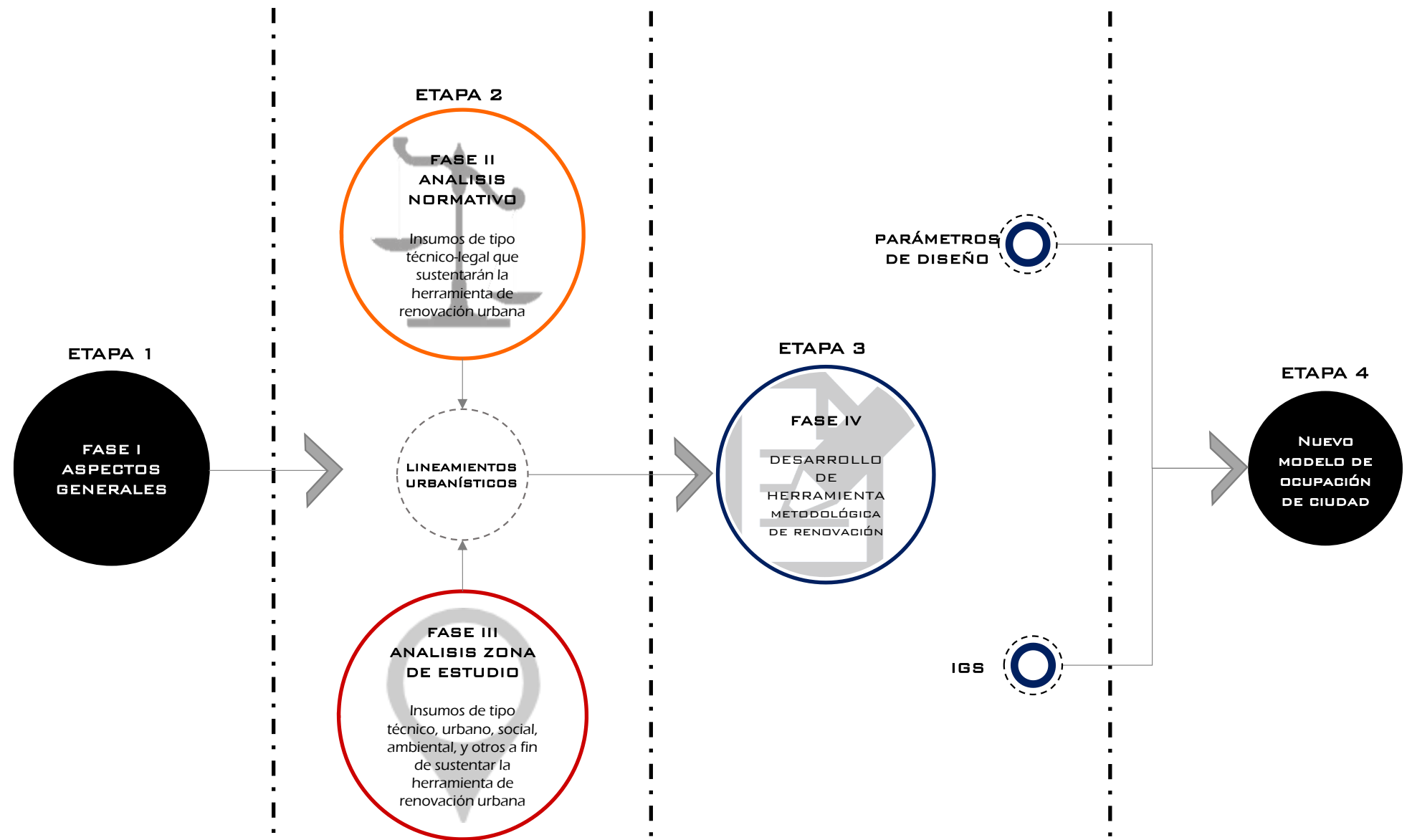


Diagrama #1. Estructura general, Proyecto de Graduación.

1.2 PRINCIPALES TEMAS DE ESTUDIO Y JUSTIFICACIÓN

“La conservación de una ciudad se encuentra en sus leyes” Aristóteles

Actualmente es imperante la necesidad de intensificar discusiones sobre temas de espacio público, el valor de la ciudad y el ciudadano que la habita, repoblamiento, regeneración de espacios urbanos y legislación, con el fin de incluir a Costa Rica en el mapa de los países que basan su desarrollo en la planificación urbana.

Muchas naciones próximas a nuestra realidad iniciaron estas discusiones hace ya más de tres décadas, ahora sus cambios y mejoras en temas urbanos son evidentes; esos logros alcanzados deben ser la bases a seguir para proyectar las ciudades en Costa Rica; el fin no es únicamente tomar estos alcances como estudios de caso; se necesita profundizar en la metodología utilizada, a fin de poder adaptar las mismas a nuestro contexto y lograr así cambios positivos y notorios de nuestros espacios urbanos.

Los avances de países como Brasil, Guatemala, y principalmente Colombia y los enfoques utilizados para sus mejoras representan la base esencial para poder establecer los temas de estudio del presente trabajo de graduación; ya que sus logros actualmente es posible cuantificarlos y estudiarlos a través del tiempo; aspectos esenciales a la hora de realizar la proyección de alcance del presente proyecto de graduación.

De igual manera se complementa el aspecto internacional con la realidad en Costa Rica, con el fin de poder y tomar en cuenta, aquellos aspectos débiles y que requieren de una intervención para generar mejores modelos de ocupación del espacio urbano.

El presente apartado, busca detallar las razones que mediaron para el desarrollo del presente proyecto y los ejes conceptuales que la misma.

1.2.1 Normativas de ordenamiento territorial.

“El ordenamiento territorial es la expresión espacial de las políticas sociales, ambientales y económicas.” Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040, MIVAH.

Existen a nivel de las ciudades, normas y leyes que permiten definir parámetros para regular la modificación del suelo y todo lo que esto confiere, generando así, que estas variaciones se den una manera ordenada de tal manera que sea posible alcanzar un desarrollo sustentable de las ciudades.

Esta normativa, genera que todos los elementos que conforman el contexto de una ciudad, y que definen el territorio: suelo, los usuarios, el paisaje, el ambiente, entre otros- puedan alcanzar un óptimo desarrollo de manera armónica, y en igual de condiciones para cada uno de los elementos.

El Estado, conformado por un conjunto de instituciones, y principalmente desde los gobiernos locales son quienes ponen en práctica ésta normativa, y velan por el correcto cumplimiento de la misma, salvaguardando así, el bien común de la población sobre los intereses particulares, tal y como lo indica la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, de Costa Rica, en su marco conceptual, en la cual se establece:

“El ordenamiento territorial se concibe como una función inherente del Estado, el cual, a través de las instituciones estipuladas para ese fin, tiene como función definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, tendientes a promover el bien común y la protección del ambiente sobre intereses particulares. Estas potestades del Estado tienen un carácter indelegable e intransferible, y tienen su fundamento en las leyes y normativas relacionadas con la defensa de asuntos de interés nacional, tales como la justicia social, el ambiente y el bienestar social de los habitantes.” (MIVAH, 2012)

Actualmente, producto del crecimiento extensivo de nuestras ciudades, regidas por normas débiles y poco actualizadas, se destaca la necesidad de contar con legislación ajustada a nuestras realidades y sobre todo a las necesidades del país con el fin de permitir proyecciones ordenadas de los espacios urbanos a corto y mediano plazo. Es entonces, la base legal, uno de los principales causantes que las ciudades crezcan de manera desequilibrada; fenómeno presente en Costa Rica, y evidente en la GAM, razón que impulsa uno de los fines del presente proyecto de graduación de generar un estudio de las bases legales del desarrollo urbano.

La imagen #2, Relación de superficie de áreas de las ciudades del mundo, muestra de manera gráfica lo expuesto anteriormente, en donde se destaca el área de la GAM ocupando una gran superficie de terreno con una proyección muy baja de habitantes en relación con otros cascos urbanos de países como Bogotá, Curitiba, Francia, etc.

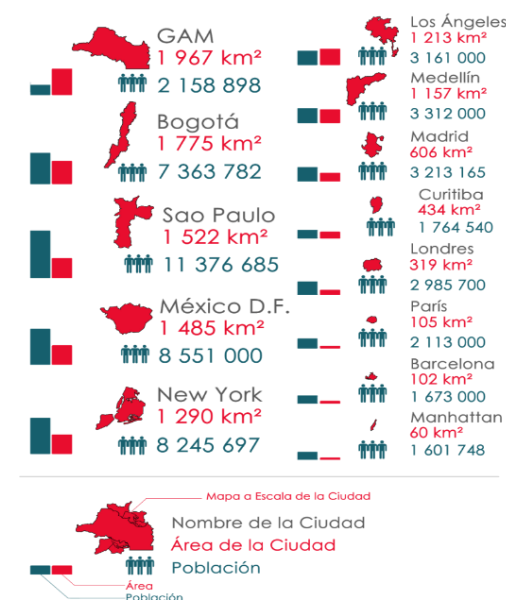


Imagen #2. Relación de superficie de áreas de las ciudades del mundo. Sin Fuente

Para justificar lo expuesto sobre el crecimiento de los espacios urbanos costarricenses, se han tomado datos tanto del Plan GAM 2013-2030 en donde se detalla tanto el uso del suelo urbano en la Gran Área Metropolitana, como la población que habita en ésta, los mismos se comparan y se obtiene el dato que permite ejemplificar ese crecimiento poco planificado de la GAM, ver Tabla #1: Relación de metros cuadrados suelo urbano por persona.

FACTOR	AÑO		TOTAL
	1980-1986	2000-2005	
AREA (Ha)	23.358 Ha	27.551 Ha	220 Ha/año
POBLACIÓN	1.156.340	2.088.395	932.055 personas/año

Tabla #1: Relación metros cuadros suelo urbano por persona.
Fuente: Plan GAM 2013-2030.

Entonces, según la comparación realizada, para el año 1986, el uso del suelo urbano para la Gran Área Metropolitana, era 23 358 Ha, y para el año 2005, este uso aumentó a 27 551 Ha, generando un crecimiento de 220 Ha por año, (0,8% por año). En cuanto a los datos de la población, según el PRUGAM, la cantidad de población, para el año de 1980 era de 1.156.340, y para el 2000 aumentó a 2.088.295, generando un aumento únicamente de 932.055 personas en total.

Se demuestra así, que las ciudades costarricenses presentan un comportamiento de crecimiento extensivo y sin control, promoviendo una expansión horizontal producto de la base normativa desactualizada, tanto nacional, regional y local, mismas que datan de finales de los años 60s en muchos casos, y las cuales nunca fueron proyectadas a las condiciones de la realidad actual, es por este motivo que el estudio de la base reglamentaria costarricense se vuelve esencial; ya que es necesario descubrir las debilidades nacionales que rigen la planificación urbana, y poder contrarrestar esto con potencialidades que otros países han podido establecer en su normativa, tal es el caso de Colombia, Brasil, entre otras.

Para finalizar el tema relativo a legislación, es esencial señalar que estas normas en un contexto ideal, deberían estar planificadas para que su ejecución y desarrollo se lleve a cabo desde un modelo de “cascada”, es decir, que la normativa macro atienda aspectos generales de la nación, y conforme se desarrolle las normas de carácter micro, éstas atiendan potestades propias del territorio que se regula, -entendiendo normas macro como las políticas nacionales (Constitución Política), y en lo micro, políticas locales (Planes Reguladores o los Planes de Ordenamiento Territorial)-, siempre generando relaciones entre lo nacional y lo local y evitando la duplicidad de funciones entre las mismas para así generar un mayor provecho de las acciones a desarrollar.

● ● 1.2.2 Instrumentos de gestión del suelo

“La gestión del suelo es indispensable para la acción pública sobre el desarrollo de las grandes ciudades de América Latina”
(Torres P. 2010)

Es esencial que las normas que regulan el desarrollo de la ciudad, tanto las macro como las micro, deban estar fundamentadas sobre ejes metodológicos generales, para que su desarrollo sea en igualdad de condiciones para toda la nación, estos ejes serán los que estipule todo aspecto que permita que se cumpla a cabalidad la ejecución eficiente de las actividades inherentes definidas por estas normas. Dos se estos ejes metodológicos centrales –refiriéndose específicamente a urbanismo y planificación-, se pueden destacar como: el primero representado en los instrumentos de planificación territorial, tales como los Planes Regionales y Planes Reguladores Locales, y el segundo aspecto es el acompañamiento de las herramientas de planificación territorial mediante la implementación de herramientas de gestión del suelo que permitan el mejor control y aprovechamiento del espacio urbano, generando así, formas de acción y ejecución de las leyes sobre el territorio.

En cuanto al uso de los instrumentos de gestión del suelo en gobiernos de América Latina, Patricia Torres, en su Libro Ciudades del Mañana, 2010, hace un breve repaso por el urbanismo colombiano y el logro alcanzado en este país de América del Sur, pero además, hace una breve reflexión del uso

de estos instrumentos a nivel latinoamericano, y señala que la puesta en práctica de los mismos, en los últimos años ha sido objeto de amplio debate en el que se resaltan sus virtudes y, a su vez, se han puesto de relieve las dificultades para su aplicación en realidades tan complejas, como las de las ciudades de América Latina. Señala la autora además, que los instrumentos de gestión del suelo no pueden implementarse como elementos aislados, sino, que los mismos deben estar articulados con un plan urbano regional o local, donde estén definidas las posibilidades de desarrollo de los terrenos así como en los proyectos públicos en donde éstos puedan ser implementados, lo que refuerza idea de que el eje de planificación deberá estar estrechamente ligado con el uso de los instrumentos de gestión a fin de lograr una sinergia real de aplicación dentro de las ciudades.

Es de esta manera, que se puede demostrar cómo, aunque el tema representa un desafío para países como Costa Rica, debido a la gran cantidad de debilidades y trabas que el país posee en su marco legal e institucional, la incorporación de estos aspectos se vuelve indispensable para alcanzar niveles de urbanización mucho más altos y con mejores condiciones de vida, cantidad de espacio público, pues como lo muestra la Imagen #3, Grupos de países según nivel de Urbanización América Latina, 1950-2030, establecido por FLACSO en el año 2001, nuestro país, poseía para el año 2000 un nivel de urbanización bajo en conjunto con países como El Salvador, Guatemala y Haití, y en relación a los porcentajes que poseían países como Chile o Argentina.

Asimismo, si se compara el estudio de FLACSO del 2001, con los datos aportados por la fundación ONU HABITAD, para el año 2012, se demuestra que el avance a nivel de urbanismo en nuestro país ha presentado un crecimiento poco alentador, y se sigue ubicando en las naciones con poco desarrollo, dato que se demuestra en el Imagen #4, en donde Costa Rica, para el año 2010 se encuentra dentro de un 50% y un 60% de avance en materia de desarrollo urbano, lo que demuestra que el trabajo no ha sido suficiente, y es necesario en este momento un cambio de metodología, y de escenarios de acción a fin de empezar a lograr progreso y desarrollo, en favor de la población y las ciudades.

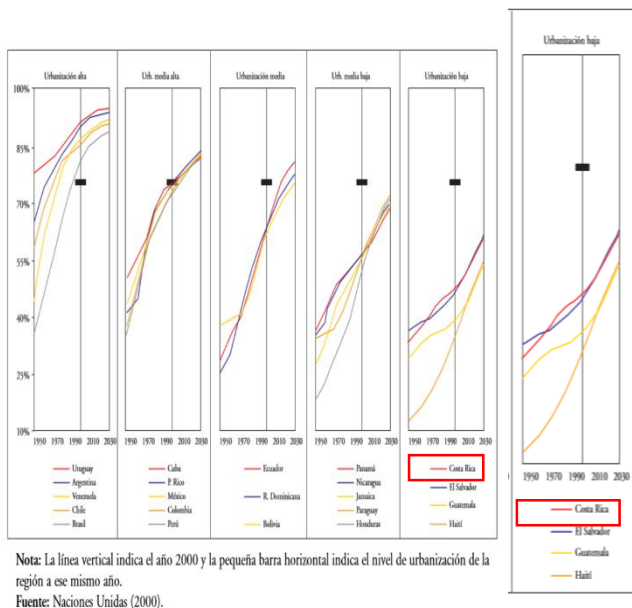


Imagen #3: Grupos de países según nivel de Urbanización, América Latina, 1950-2030, Fuente: Carrion, 2001

En razón de lo anterior, impulsar el uso de los instrumentos de gestión del suelo en nuestra legislación nacional, sumado a una actualización de la normativa, puede lograr avances importantes de nuestras ciudades, y así se podría aumentar así el porcentaje en la tasa de urbanización nacional, permitiendo que se logren números elevados como en países donde estas herramientas actualmente se aplican (los que según la Imagen #4, para el año 2010 presentaban una tasa de urbanización entre un 70% a un 90% o 100%)

Estos datos son los que en la presente investigación refuerzan la idea e importancia de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo a nivel nacional, desde la normativa a planes estratégicos, y que con el fin de demostrar la utilidad de los mismos en proyectos de renovación urbana, serán uno de los insumos más importantes de la propuesta de herramienta metodológica a desarrollar.

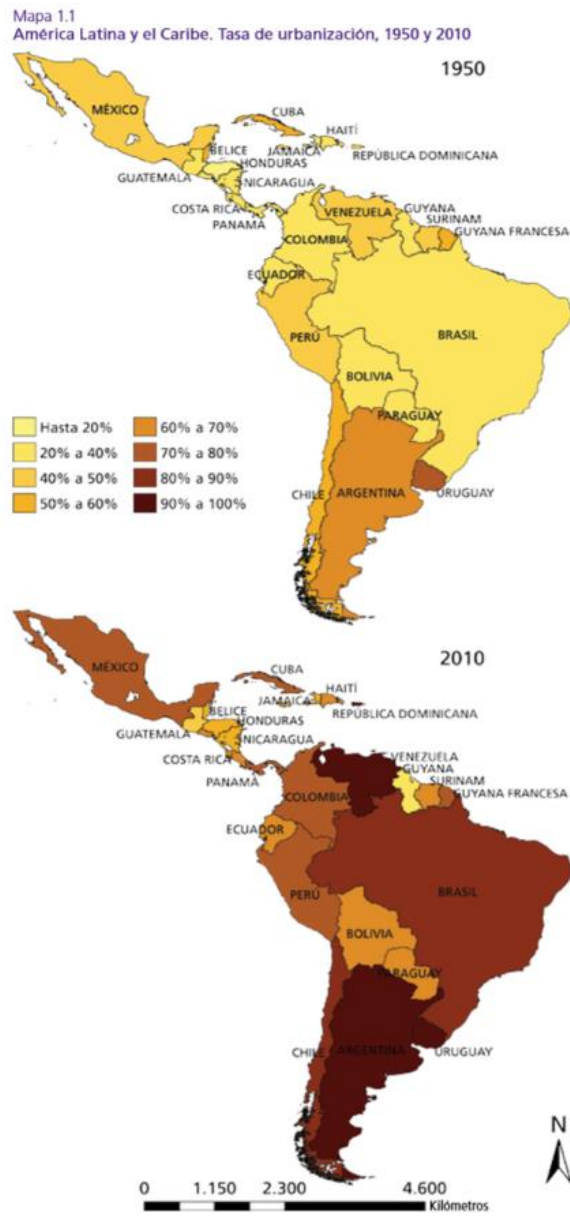


Imagen #4: América Latina y el Caribe, Tasa de Urbanización, 1950-2010. Fuente: Carrion, 2001

● ● ● 1.2.3 Planificación estratégica de ciudades,

“La Planificación estratégica ha sido considerada un buen instrumento para la gestión de las relaciones entre entidades, empresas y administración local” (Pascual, J. 2001)

La Planificación estratégica como método de desarrollo y control de las ciudades se presenta alrededor del mundo de manera reciente, no alcanza más de cincuenta años, sus orígenes se presentan en empresas, pero debido a sus logros y valor que esta alcanzó, fue llevado a las ciudades, como método moderno de planificación del espacio urbano, basado en la proyección a futuro y la búsqueda de las relaciones entre todos los actores de la ciudad. Este modelo de planificación ha logrado generar que países como España, Estados Unidos, y en específico, ciudades como Barcelona, Madrid, Nueva York, Chicago, entre muchas otras, alcancen algunos de los mayores porcentajes de desarrollo urbano en el mundo.

Poniéndose en práctica a partir de los años 80s, las ciudades norteamericanas son las primeras en implementar planes estratégicos urbanos, que para finales de los años 80s y principios de los años 90s llegan a Europa, estableciéndose principalmente en España. A partir de los resultados obtenidos producto del desarrollo de planes estratégicos en las naciones europeas, para 1993 este nuevo modelo de planificación se exporta y llega a América Latina, en donde, se da la participación tanto de organismos locales españoles como latinoamericanos con el fin de adaptar este nuevo modelo a las realidades tan particulares de América Latina. Este tipo de modelo se atiende en América mediante la actuación del CIDEU con representación 118 ciudades tanto de América como de Europa, que a partir de congresos, publicaciones, y cursos presen, logran que el modelo estratégico sea una realidad en cada uno de las ciudades participantes.

En cuanto al enfoque nacional de planificación, es importante mencionar que la metodología de la planificación estratégica en Costa Rica y su implementación en la actualidad es prácticamente nula, no se cuenta con planes completos basados en esta metodología. No existe política nacional alguna que se pueda relacionar que la base conceptual tiene alguna aproximación a esta forma de proyección; y cómo se puede fundamentar tal afirmación, se sustenta en el hecho que la Ley de Planificación Urbana (LPU) de Costa Rica se desarrolló en 1942, y la planificación estratégica se origina para 1980 y 1990, por tanto en comparación, el modelo de legislación y regulación nacional, desde el enfoque estratégico, se puede considerar como desactualizado.

En cuanto al criterio conceptual, se debe comparar lo establecido en la LPU, y la planificación estratégica; la primera de estas define dos conceptos que a nivel de la selección del tema se vuelven esenciales de considerar, estos son: Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Planificación Urbana, los cuales tienen injerencia directa en lo que a la presente investigación se refiere.

Si se toman estas disposiciones, de la LPU, se puede extraer:

“Artículo 1.- Para fines de esta ley se entenderá que:

Plan Nacional de Desarrollo Urbano, es el conjunto de mapas, gráficos y documentos, que describen la política general de distribución demográfica y usos de la tierra, fomento de la producción, prioridades de desarrollo físico, urbano-regional y coordinación de las inversiones públicas de interés nacional.

Planificación Urbana, es el proceso continuo e integral de análisis y formulación de planes y reglamentos sobre desarrollo urbano, tendiente a procurar la seguridad, salud, comodidad y bienestar de la comunidad.”

Entonces, teniendo claro el contexto nacional se puede hacer una comparación del concepto de planificación costarricense en relación al concepto de la planificación estratégica, la cual define:

“La planificación estratégica de ciudades es un proceso sistemático, creativo y participativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, que define el modelo futuro de desarrollo, que formula estrategias y cursos de acción para alcanzar dicho modelo, que establece un sistema continuo de toma de decisiones y que involucra a los agentes locales a lo largo de todo el proceso”

Así, desde la visión estratégica, se puede decir que la planificación nacional carece de una proyección a futuro, y un alcance de lo que se desea a largo plazo, lo que la vuelve vulnerable pues no define un objetivo a perseguir, sino que trabaja con las acciones del presente, y puede ser modificada por el mercado, por intereses privados, lo que está afectando de manera negativa nuestras ciudades.

Aunque por otro lado, se debe rescatar que el modelo nacional de planificación, desde sus inicios, plantea un fin social de la ciudad y de la comunidad que en ella la habita, pero que debe ser potenciado con nuevas metodologías y formas de acción, por lo que tomar el punto de vista de la planificación estratégica como aspecto a reforzar a nivel nacional, sí es de valor y de importancia para el presente proyecto de graduación.

Es así como tomar los aspectos positivos de la planificación nacional y poder sumarle el valor de nuevas formas de actuación y proyección de ciudades, se vuelve esencial en la presente investigación, ya que se busca que sea un aporte más a las acciones de reversión que muchas personas han querido lograr del modelo tico de manejo del espacio urbano.

1.3 DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

1.3.1 Justificación del área de estudio.

El modelo expansivo horizontal de la GAM es evidente en cada uno de las ciudades que la conforman, ninguna se escapa al deterioro que aumenta cada día, pero es claro que algunos sectores sufren más que otros, producto de la falta de herramientas teóricas, legales y técnicas de control, que sumado a factores como el aumento de la población, el tráfico vehicular, la carencia de espacio público y la desaparición prácticamente total de suelo urbano para desarrollo hacen que Costa Rica sea un foco importante de atención y acción de prácticas de renovación de espacios urbanos.

“Pensar la ciudad es pensar en la gente que la habita”
(Paniagua L, 2014)

En razón de lo anterior, si se toman los datos del crecimiento demográfico de cada uno de los cantones que conforman la GAM, detallados en el Gráfico #1, se demuestra que cantones como San José y Desamparados presentan un crecimiento poblacional muy acelerado, ocupando el primero y segundo lugar respectivamente a nivel de crecimiento demográfico, según el INEC; demostrándose de esta manera que a nivel de requerimientos de vivienda, espacio público, y otros factores esenciales, ambos cantones presentan una necesidad urgente de aplicación de mecanismos de planificación con el fin de atender esa demanda de crecimiento en estos dos sectores capitalinos.

De igual manera, si se hace un comparativo a partir de los ejes principales que conforman la presente investigación: legislación, renovación urbana, uso de instrumentos de gestión del suelo, y otros, se obtendrá como resultado que todos los cantones poseen necesidad y urgencia de implementar políticas urbanas de recuperación de los espacios, pero algunos con condiciones de mayor urgencia que otros; por lo que para esta investigación se considera como factores relevantes: tasas poblacionales, índices de desarrollo social, cantidad de territorio a

regular, entre otros. A partir de estos detalles se toma el caso de Desamparados como uno de los cantones con mayores necesidades de atención debido a que este presenta como condiciones iniciales de selección:

- Ser unos de los sectores del país con mayores congestionamientos viales, producto de la carga de vehículos privados y la flota de autobuses públicos, lo que genera demuestr que es necesario aplicar nuevos modelos a fin de revertir estas condiciones.
- Es el segundo cantón más poblado de la GAM, solo por debajo de San José, tal y como lo establece el INEC, y que se destaca en el gráfico #1 sumado a esto es importante considerar que este sector capitalino fue quien recibió uno de las mayores migraciones de población en extrema pobreza para los años 80, una de las principales consecuencias del modelo que se vive actualmente.
- Desamparados es uno de los cantones con menor porcentaje de desarrollo humano de la GAM, con un alto porcentaje de su población perteneciendo al estrado medio bajo e interés social.
- Posee un total de territorio de 118 km² ubicándose como uno de los distritos con mayor cantidad de territorio a regular.

- El cantón de Desamparados presenta un Plan Regulador se definió en el año 2007, y aunque es una herramienta base, importante para la ciudad, misma que podría adecuarse a las realidades propias del cantón, debido a que al día de hoy no ha sido actualizada, por lo que desde el punto de vista normativo, se vuelve de interés un sector en donde cuenten con la base legal, pero que se pueda tomar la misma de referencia con el fin de poder aplicar mejoras.
- El Plan Regulador no cuenta con un Reglamento de Renovación Urbana, que se define por ley como uno de los requisitos de los planes reguladores desde la vigencia de la Ley de Planificación Urbana, lo que presenta un vacío legal que podría atenderse por medio de la presente propuesta y el fin que se desea de generar una herramienta metodológica.
- Es un sector que posee gran cantidad de servicios básicos necesarios para poder aplicar planes de renovación urbana, ya que este es uno de los aspectos principales para este tipo de proyectos.
- Presenta una condición importan de dinámica poblacional que diariamente transita o se mueve por la ciudad.

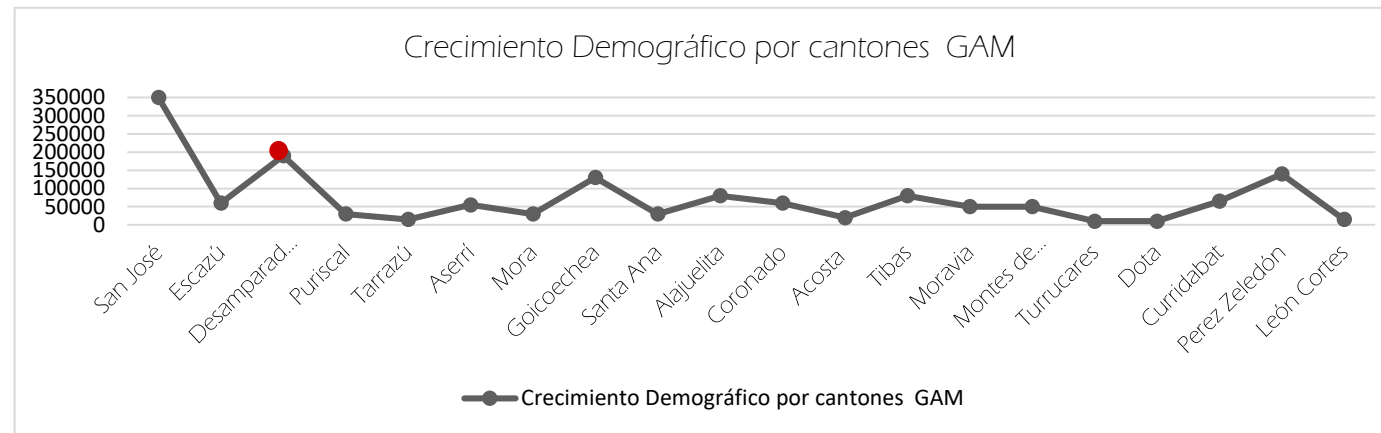


Gráfico #1: Crecimiento Demográfico en la GAM, Fuente: INEC

- Es un sector con la presencia de importantes hitos históricos, y que al día de hoy funcionan como patrimonio arquitectónico, mismo que es importante de salvaguardar y potenciar su condición en la ciudad.

A partir de los aspectos señalados a es que se puede demostrar como el cantón de Desamparados es un foco de atracción para proyectos de renovación urbana tanto barrial, como de vivienda, patrimonial entre otros, pero una de las principales razones para su desarrollo es el interés personal hacia este sector de la ciudad, producto del desarrollo de Trabajos Comunes, prácticas laborales en el municipio, proyectos desarrollados a la largo de la carrera que convirtieron la zona en uno de los espacios con mayor potencial para mejorar, que es el fin principal de la presente propuesta, generar un modelo que permita renovar espacios, y a partir de la experiencia vivida en el cantón es que el mismo se toma como área de estudio para la aplicación de la herramienta metodológica propuesta.

1.3.2 Delimitación del área de estudio.

El estudio de la totalidad del cantón implicaría un detalle de a alcance de tipo estudio a desarrollar para la Municipalidad, debido a las condiciones tan diversas de cada uno de los distritos, y el detalle de alcance a lograr, que se maneja es un propuesta de Plan Regulador, por tanto, para el presente proyecto de graduación, la delimitación de la zona específica de aplicación se enfoca en definir una zona que cuente con todos los servicios básicos requeridos para el desarrollo poblacional como infraestructura vehicular, peatonal, redes de alcantarillado pluvial, sanitario de agua potable, y con acceso a la mayoría de los servicios básicos necesario para el usuario.

Además se enfoca la selección en tomar una zona de mucho interés para el cantón, y que en el momento de aplicar un modelo de renovación, el mismo pueda ser replicado a manera de acupuntura urbana, en donde exista un detonante principal del cambio, de ahí la importancia de una zona céntrica y que sea un hito en el imaginario de las personas.

Sumado a lo anterior, se toma como aspectos importantes de la selección, la presencia de una gran mixtura de usos, desde manera más sustentable en un posible proyecto de renovación.

comercio, vivienda, áreas verdes, institucional, patrimonial, etc, que permitan replicar ese modelo de ocupación dinámica y explotarlo de una manera sustentable para la población y la ciudad.

Se busca acercarse a una zona con fuertes carencias, y con problemas evidentes que puede ser revertidos con la aplicación de un modelo de renovación urbana, tales como la falta de áreas de esparcimiento para la población, déficit en la infraestructura tanto vehicular como peatonal, con poco aprovechamiento del modelo de desarrollo vertical, y con un nivel de ocupación horizontal que demuestre que sea necesario empezar a liberar espacio para el peatón.

Entonces, para la delimitación de la zona prioritaria de acción, es que se toma como principal referencia el cantón central, ya que es uno de los mayores puntos de confluencia de la población y que cumple con los requisitos señalados para la investigación, de igual manera, del cantón central se tomarán únicamente nueve cuadras, que son las que conforman el casco urbano, esta delimitación de la zona se demuestra en el Diagrama #2: Delimitación de la zona de estudio.

Diagrama #2. (Delimitación de la zona de estudio)



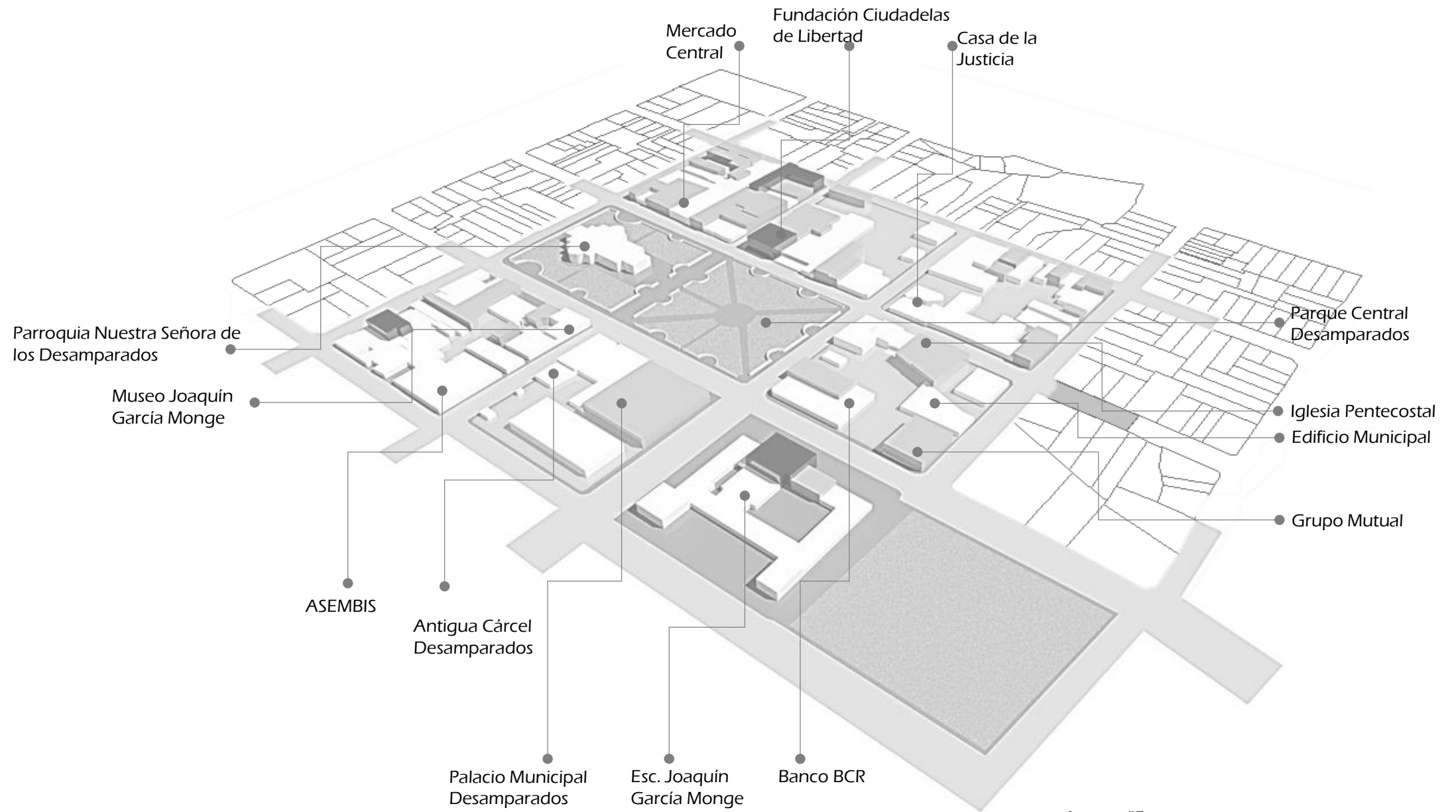


Imagen #5: Zona de Estudio, sitios de referencia. Fuente: Elaboración propia

1.3.3 Delimitación de cuadras

La zona de estudio, se encuentra delimitada para el siguiente proyecto de investigación en nueve cuadras, las cuales se clasificaran según su uso en la ciudad, así entonces, estas responden a la detalles de numeración en el Diagrama #3, y se detallan a continuación:

# cuadra	Uso en el espacio
1	Cultural, comercio y vivienda
2	Municipalidad de Desamparados
3	Escuela Joaquín García
4	Parque e Iglesia
5	Comercio y vivienda
6	Comercio y vivienda
7	Comercio y vivienda
8	Comercio y vivienda

Asimismo, el detalla de las cuadras se detalla en el Diagrama #3, y las características, conformación predial, y descripción de las mismas se definen en las Tablas # 2 y #3.



Diagrama #3: Zona de Estudio, Delimitación de cuadras

- Cuadra 1 Habitacional 1
- Cuadra 2 Municipalidad
- Cuadra 3 Biblioteca Pública
- Cuadra 4 Iglesia
- Cuadra 5 Parque
- Cuadra 6 Parqueo
- Cuadra 7 Habitacional 2
- Cuadra 8 Ciudadelas de Libertad
- Cuadra 9 Habitacional 3



Imagen #6: Zona de Estudio, delimitación de cuadras. Fuente: Elaboración propia

# cuadra	Configuración	Volumetría	Tipos de uso	Descripción
1			Comercio Vivienda propia Vivienda alquiler Desocupado Religioso Patrimonio	Esta cuadra se encuentra al este con el edificio del Palacio Municipal, cuenta con una mixtura de usos que van desde lo residencial, hasta lo religioso, comercial, oficinas y servicios.
2			Institucional Patrimonio Comercio	Esta cuadra no posee una gran cantidad de usos, al albergar el Palacio Municipal, y las instalaciones principales de ésta institución, se cuenta principalmente con usos institucional.
3			Patrimonio/ Institucional	Esta cuadra se encuentra al oeste del edificio del Palacio Municipal, y es la que alberga en la totalidad de su área la escuela Joaquín García Monge (patrimonio)
4			Templo	Esta cuadra representa uno de los mayores hitos de la zona de estudio del presente proyecto de graduación, alberga en su totalidad el templo católico de Desamparados

Tabla #2 y Tabla #3: Análisis de Cuadras, Zona de Estudio. Fuente : Propia

# cuadra	Configuración	Volumetría	Tipos de uso	Descripción
5			Parque	El mayor foco de concentración de población, dinámica, recorridos, áreas verdes, mobiliario urbano es lo que representa la cuadra #5, pues es donde en se ubica el parque del centro de Desamparados.
6			Institucional Comercio Servicio Templo Parqueo	Ubicada al costado sur de la escuela, la cuadra #6 alberga usos desde institucionales, privados, religiosos, de servicios, comerciales y por sobre todo, es la que presenta mayor cantidad de espacio en desuso de las nueve cuadras en estudio.
7			Comercio Mixto Vivienda propia Vivienda alquilada	La cuadra #7 es notorio que la misma es la que presenta mayor densidad de uso, pues no cuenta con espacios vacíos o los mismos son mínimos en comparación a las cuadra analizadas anteriormente y casi en su totalidad cuenta con algún tipo de construcción.
8			Comercio Institucional Vivienda propia Vivienda alquilada Vacío	La cuadra #8 posee la particularidad de ser en su mayoría perteneciente a la fundación Ciudadelas de Libertad, esta fundación es dueña de terrenos y construcciones en toda a lo largo de toda
9			Institucional Vivienda propia Vivienda alquilada Comercio Vacío	Esta cuadra al igual que la cuadra #7, tiene la condición de poseer en su parte norte, toda la línea de comercios, y en el sur de la cuadra es completamente residencial, respuesta directa al Plan Regulador vigente de Desamparados.

A partir de las Tablas #2 y #3, se puede entender cómo en tan solo ocho cuadras de estudio, existe una total diversidad de espacio, funciones, características, usos y sobre todo necesidades de mejoras en aras de lograr un espacio urbano integral y sobre todo socialmente y ambiental equitativo.

Según el Art #3 del Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Desamparados:

*“ARTICULO 3. Principios del derecho a la ciudad:
Función Social de la Propiedad: Los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad y los ciudadanos deben ser utilizados priorizando el interés social, cultural y ambiental. Todas las personas tienen derecho participar en la propiedad del territorio urbano dentro de los parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales sustentables. En la formulación e implementación de las políticas urbanas se debe promover el uso socialmente justo, con equidad entre los géneros y sobre el derecho individual de la propiedad.”*

Es importante mencionar además que las nueve cuadras de estudio conforman una pequeña parte de una totalidad urbana (distrito primero del cantón de Desamparados) pero se toma este sitio como la muestra ideal que podría llegar a representar de mejor manera la realidad del total del distrito en estudio, y que permitiría una aproximación más fidedigna del total del cantón, y se aproxima a ser un modelo micro de un patrón general que posee características de geometría, historia, configuración de la trama, importancia comercial, entre otras.

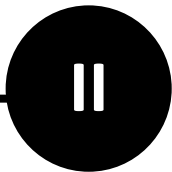
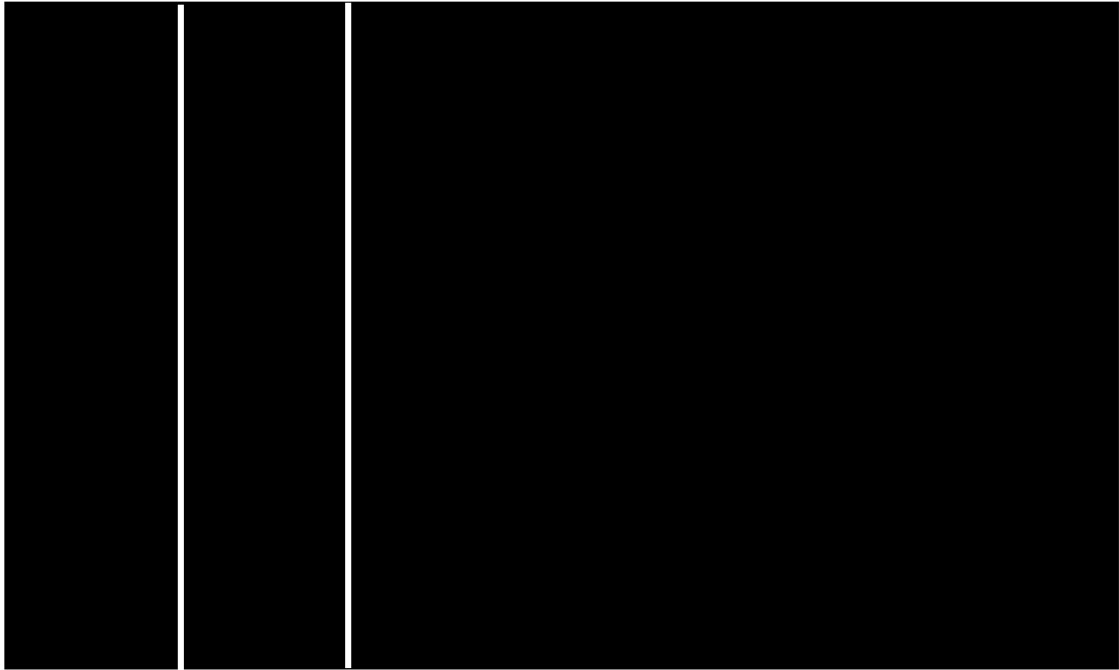
El distrito primero de Desamparados representa un total de 3,3 Km² de superficie del total del cantón, y según el censo del 2011, posee 33.866 habitantes y 10.380 viviendas, representando a nivel de población un total de 14,23% del total de Desamparados, siendo el distrito con mayor cantidad de población compartiendo el primer lugar con el distrito San Cristóbal, que posee el mismo porcentaje, lo que desde el punto de vista social y de proyección de crecimiento, demuestra una necesidad de planificar el espacio, buscando lograr mayor densificación del centro urbano, pero basado en un crecimiento vertical controlado que genere beneficios entre todas las partes de acción.

Asimismo, la selección de la zona delimitada para la aplicación del presente proyecto de graduación se apega y se refuerza según la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana, impulsado por la Dirección de Urbanismo y Vivienda del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, que se presentó a consulta pública en el mes de enero del año 2015, mismo que en su artículo 10, inciso a, detalla la Tipología de los Proyectos de Renovación, refiriéndose a proyectos ubicados en centros urbanos o cabeceras de distrito:

“Artículo 10. Tipología de los Proyectos de Renovación: Los proyectos de renovación urbana, los cuales podrán ser aplicados en todas las áreas estratégicas previamente definidas, deberán obedecer a alguna de las siguientes tipologías de proyectos:

***a) Proyectos de Renovación urbana en centros urbanos o cabeceras de distritos.** Son aquellas áreas estratégicamente ubicadas en la ciudad que han perdido funcionalidad y que se requieren rehabilitar o intervenir para lograr una transición ordenada hacia otras funciones. Incluye la recuperación de las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas existentes o la prevención de su deterioro. Estas áreas están urbanizadas y cuentan con acceso a servicios básicos, pero presentan baja ocupación, síntomas de deterioro de la infraestructura, deterioro económico y/o social por pérdida en oportunidades en la actividad comercial, de servicios, industrial o agroindustrial del sector y no cumplen con su función. El objetivo de los proyectos a desarrollar en estas áreas es repoblar y densificar los centros urbanos, revalorizar las propiedades y revitalizar las actividades ambientales, económicas y sociales. Asimismo, dichos proyectos promoverán aumentar el aprovechamiento de los predios y las edificaciones existentes, con el propósito de habilitar suelos de usos mixtos (vivienda, comercios y servicios), y rescatar el espacio público y natural.”*

En razón de lo expuesto, se demuestra cómo desde la necesidad, la realidad y la legislación que se busca que regule el ordenamiento territorial que se propone para lograr la renovación urbana de nuestras ciudades, es que la zona de estudio se ve reforzada y justificada para el desarrollo del presente proyecto de graduación.



2.1 IDENTIFICACIÓN DE PROBLEMÁTICA

“Antes de hacer nuevas inversiones en nuestras calles y carreteras, debemos regular el uso del suelo. Hay que buscar nuevas soluciones con todos los actores políticos, sociales, económicos y técnicos. ¿Qué ciudades queremos? ¿Cuáles son los derechos de los ciudadanos? Tenemos que habitar, trabajar, circular y cultivarnos en nuestras ciudades. No se vale tener municipios limitados en sus capacidades ejecutivas y carentes de recursos y legislación para inversión.

Hoy, más que nunca, necesitamos instrumentos, recursos, incentivos e institucionalidad para reestructurar nuestras ciudades. Más regularidad, más sentido de pertenencia, más espacios públicos, una ciudad más compacta y mejor transporte público son básicos para una ciudad de los ciudadanos. No podemos desistir de la idea del centro cívico, económico y cultural en el corazón de la capital. No es lógico llevarse un centro de convenciones fuera del casco de la ciudad, al igual que muchas de las oficinas principales del sector público. Tampoco podemos olvidar nuestro paisaje urbano y estar creando verdaderos guetos humanos.”

(Woodbridge, 2013 (s.p))

Es evidente que para el autor, el problema del ordenamiento territorial, reflejado en la infraestructura vial, refleja la carencia de una serie de aspectos esenciales para lograr una mayor calidad de nuestros espacios urbanos tales como: mejoras en vías, derecho a la ciudad, educación de la población, legislación actualizada, uso de instrumentos de gestión, reforzar el sentido de pertenencia, valor del espacio público, en fin, todo un conjunto de elementos que han producido el caos urbano que el usuario vive día con día.

Es sobre esa misma línea de “reclamo” o exigencia de mejoras, que Woodbrige realiza en su artículo, que se dirige el planteamiento del problema de la presente investigación, el cual busca dejar al descubierto el camino equivocado que se le ha dado al territorio nacional, al ordenamiento de éste, la legislación nacional en general; en resumen, a la planificación territorial en Costa Rica, debido a una serie desarticulación y

deficiente comunicación interinstitucional, una falta de compromiso político y gubernamental, una duplicidad de funciones y por sobre todo, un excesivo poder a la propiedad privada.

En razón de lo anterior se plantea el problema principal que da pie a la propuesta de investigación, el cual se define como:

La deficiente planificación urbana en Costa Rica, evidenciado a nivel nacional; en donde, producto de un marco legal desactualizado y poco integrado, la ausencia de herramientas de renovación urbana y la falta de proyección a futuro de las ciudades; generan, la decadencia del espacio público, priorización de la propiedad privada sobre la propiedad pública, rezago en metodologías de control urbano a nivel nacional y local y principalmente, la pérdida de valor y deterioro de nuestras ciudades.

A partir de ésta problemática, es como se pueden definir una serie de causantes que han llevado a que nuestras ciudades se conviertan en aquellas que lejos de ser para el usuario que la habita, viven reinadas por el caos vial, una ciudad de los automóviles y poco del transporte público, los peatones y los espacios públicos y verdes, en fin, se ha generado una ciudad que no busca desarrollar el principio de la función social y ecológica de la propiedad, sino del espacio urbano del individualismo y la privatización.

En razón de lo anterior, y con respecto a la problemática general identificada para la presente investigación, el Diagrama #4, I-Realidades Urbanas, demuestra gráficamente, aquellos males que enferman nuestras ciudades y los cuáles deben ser atacados desde la teoría, la práctica, las academias, las instituciones gubernamentales y privadas, en fin, deben ser atacados desde toda el país en general.

Entonces, el fin principal del Diagrama #4, es justificar el problema expuesto, alejándose de la teoría, y acercándose a demostrar la realidad del día a día, con imágenes del caos urbano en cada una de las ciudades de la GAM.



Diagrama 4 I-Realidades urbanas, GAM, Problemática General.
Fuente : Elaboración Propia

2.1.1 Problemática específica.

Teniendo claro el problema principal y como éste gira en torno al tema de la ineficiencia de la planificación territorial nacional y local, se puede entender que este problema desemboca en un conjunto de efectos o consecuencias que se plantean en este apartado como los principales sub problemas de la presente investigación.

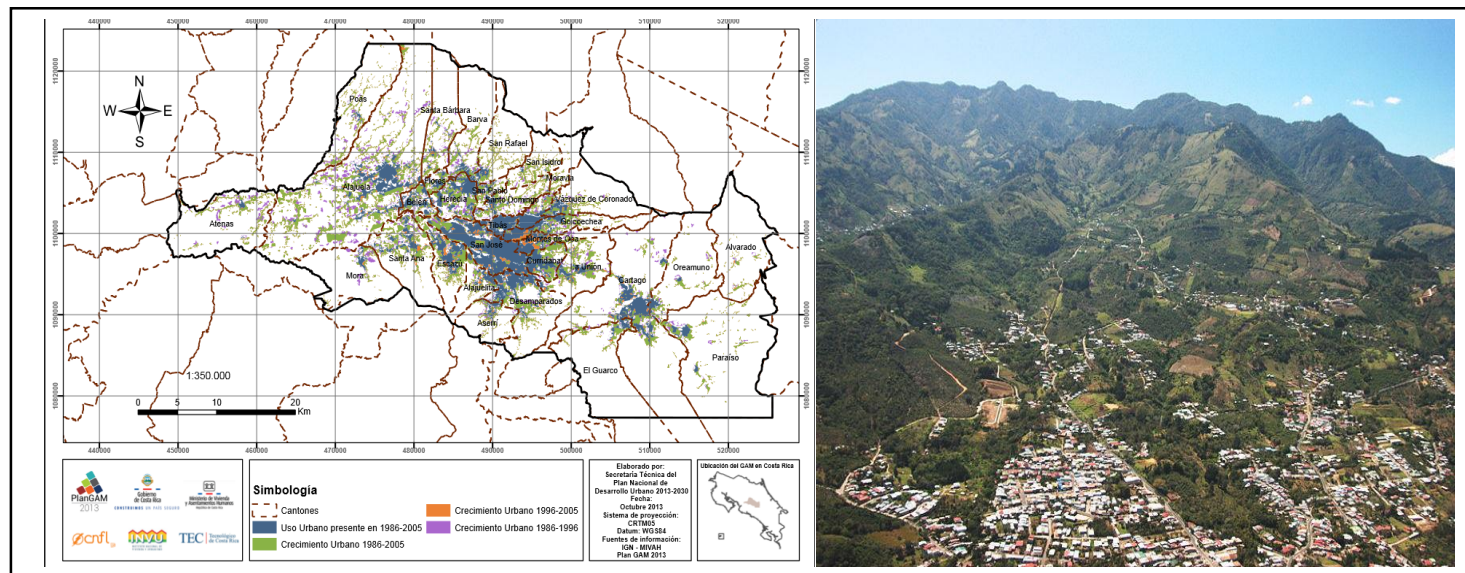
Si el problema general se desagregara en partes, estas tendrían correspondencia directa con los temas establecidos en el objetivo de estudio, que son las líneas que se definen para el desarrollo del presente trabajo:

- Políticas y normativa de ordenamiento territorial: desactualización y ausencia de integración normativa.
- Instrumentos de gestión del suelo: como complemento a los instrumentos de planificación territorial y la ausencia de ambos a nivel nacional.
- Planificación estratégica: como modelo moderno y eficaz de ordenamiento territorial y el desarrollo de herramientas de planificación territorial.

El desarrollo de estos conceptos es lo que define los sub-problemas de la presente investigación, los cuales giran en torno a un fin común, la renovación urbana de nuestras ciudades.

De esta manera el sub-problema número uno se define como:

Producto de un marco legal desactualizado y poco integrado referente al tema de manejo del ordenamiento territorial, se ha desarrollado un modelo de planificación inadecuado y urgente de actualizaciones a nivel nacional, que ha desembocado en un sistema de expansión y crecimiento que va en detrimento de la ciudad, el espacio urbano y el valor de los espacios públicos de nuestras urbes.



La Imagen # 7 muestra el crecimiento del desarrollo urbano del total de la GAM, detallando el desarrollo desde 1986 al 2005, al lado derecho, se muestra la imagen de las montañas del cantón de Escazú, en donde el auge del desarrollo habitacional e inmobiliario ha aumentado en los últimos años, y su crecimiento se ha dado hacia las montañas y zonas de protección, generando una huella urbana que demuestra el crecimiento horizontal de los espacios urbanos, y el poco aprovechamiento y desarrollo vertical de las ciudades, reduciendo así el suelo para construir y explotando poco el potencial de altura de las edificaciones.

Sobre esta línea de demostración de la falta de herramientas para controlar el desarrollo urbano de la GAM, se cuenta con el criterio del señor Parales, en el 2012, el cual indica:

“Pese a los planteamientos elaborados en el marco del Plan Regional Metropolitano de la Gran Área Metropolitana (GAM), en 1982, la ocupación el suelo se ha desarrollado, en

Imagen #7 Desarrollo Urbano del GAM
Fuente: Plan GAM 2013-2030

gran medida, en forma espontánea, de acuerdo con los impulsos de las fuerzas del mercado y, muchas veces, a contrapelo de las normas urbanísticas establecidas. De este modo se ha conformado una estructura urbana en el GAM de forma radial, dispersa y monocéntrica, que conlleva un conjunto de implicaciones sociales, económicas y urbanas negativas.” (Parales, 2012)

La cita anterior fortalece lo que define el sub problema número uno, donde se demuestra cómo la potestad de ordenar la ciudad y el territorio se ha ido poco a poco escapando de las manos de las autoridades competentes en la materia y la ciudad crece sin un orden y carente de una visión integral y social.

En cuanto al sub-problema número dos, este se define como:

Existe a nivel nacional y en mayor medida a nivel local un déficit en el conocimiento y la correcta aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, como complemento a los instrumentos de planificación urbana, como herramientas para poder ejercer control en el manejo de la propiedad tanto pública como privada, evidenciado en la degradación actual de nuestras ciudades.

De la misma manera, el problema tres se establece como:

A escala de gobiernos locales y tomando el caso del distrito central del cantón de Desamparados, zona específica de estudio, es evidente la ausencia de herramientas de planificación territorial y renovación urbana como instrumentos para regular el uso del espacio urbano y para lograr las mejoras de los espacios deteriorados, especialmente de áreas urgidas de desarrollo tales como las cabeceras de distrito.

A nivel del gobierno local y enfatizándose en Desamparados como zona de estudio de la presente investigación, se denota cómo el problema que genera la ausencia de una metodología o herramientas planificación que involucren instrumentos de reconfiguración predial y renovación urbana se evidencia en el crecimiento generalizado del cantón, en donde la ausencia de espacios verdes se une a problemas de segregación predial y crecimiento horizontal de las ciudades, sumado al deficiente sistema vial y la presencia de poblados informales, lo anterior únicamente como algunas de las consecuencias de las faltas de herramientas de control urbano.

En razón de lo anterior, la Biblioteca Pública de Desamparados, en su informe sobre problemática del Cantón hace una breve explicación de los males que aquejan esa zona de la ciudad, haciendo un recuento desde el tema de infraestructura, crecimiento poblacional, falta de compromiso político, corrupción y delincuencia, pero además expone su punto de vista con respecto al tema de las áreas urbanas, sobre estas explica:

“Fundamentalmente en el área urbana podemos hacer una subdivisión de los problemas en razón de dos áreas fundamentales: Una lo que es el rescate urbano y la otra tiene que ver con el uso adecuado de nuestro territorio. Ambas tienen que ver con el tema de planificación urbana. Existe además un campo importantísimo que debemos establecer, que es el tema de mejoramiento de la calidad de vida de nuestros habitantes. Entonces tendríamos dos nortes: uno propiamente lo que es uso de suelo o planificación urbana y el otro en razón de nuestra planificación urbana, todo lo que debe ser los muros de contención social para evitar la disminución de la calidad de vida de nuestros habitantes. En razón de los efectos del desplanificado crecimiento poblacional del Cantón, es necesario tomar las medidas curativas para mejorar integralmente las condiciones de la población que haya sido afectada.

El Cantón de Desamparados tiene que potencializar en su área urbana el esquema de un desarrollo equitativo en razón del uso adecuado del suelo, para contrarrestar los efectos negativos que se han producido por el crecimiento demográfico que hemos experimentado de manera desordenada y por una pésima planificación en donde ha habido una responsabilidad compartida entre las autoridades de las instancias gubernamentales que tienen que ver con el tema de la planificación urbana, llámese INVU, Ministerio de la Vivienda y la Asamblea Legislativa.” (Biblioteca Pública de Desamparados, 2014)

Es así, como instituciones que conforman el diario vivir de la realidad de dicha localidad, comparten una opinión similar, es por tanto la evidente necesidad de intervenir en una ciudad que, aunque presenta una serie de dificultades a nivel de su conformación, de igual manera posee un potencial de desarrollo muy importante.

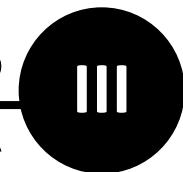
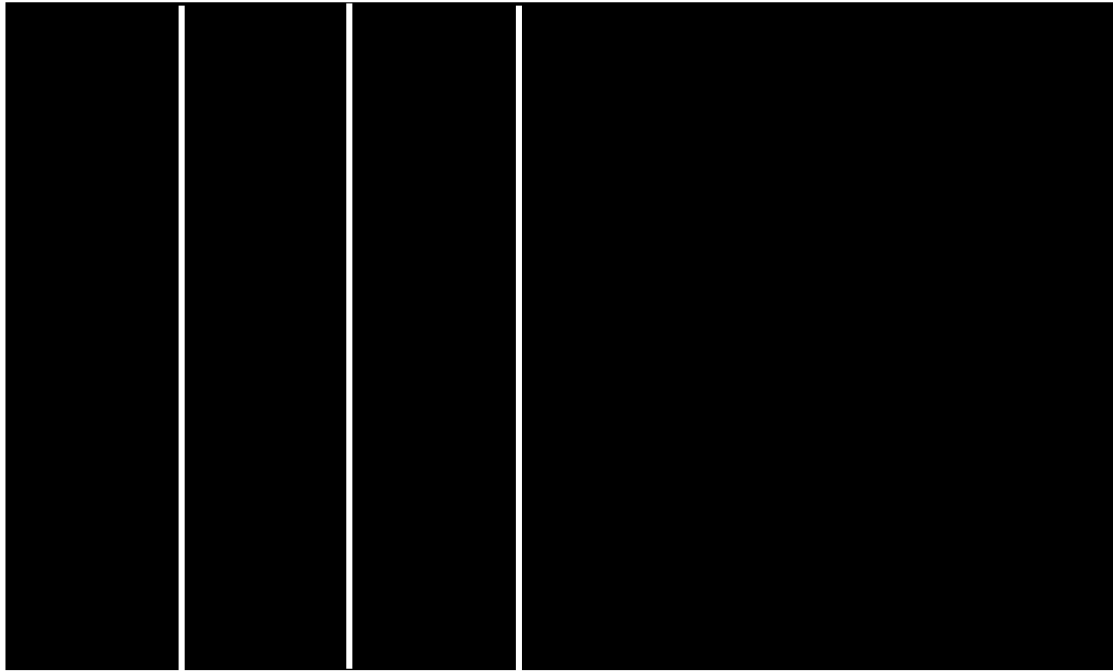
2.2 OBJETIVOS Y ALCANCES

2.2.1 Objetivo general.

REFORZAR LAS POLÍTICAS URBANAS LOCALES mediante el desarrollo e implementación de una **HERRAMIENTA METODOLÓGICA DE RENOVACIÓN URBANA**, que sustentada en el análisis normativo, contextual y técnico referente a planificación urbana, desarrolle lineamientos urbanísticos a ser implementados en el **DISTRITO CENTRAL DEL CANTÓN DE DESAMPARADOS**.

2.2.2 Objetivos específicos.

1. Identificar los vacíos y debilidades en la normativa urbana y de ordenamiento territorial que rigen la política nacional y local, mediante el análisis comparativo con políticas urbanas internacionales exitosas y las reformas a los reglamentos nacionales que se han querido desarrollar en la actualidad para mejorar el desarrollo de nuestras ciudades.
2. Destacar los valores y carencias de las ocho cuadras de estudio del distrito central del cantón de Desamparados, mediante el diagnóstico en términos legales, físico-espaciales, sociales, económicos, y de zonas de potencial de renovación, tomando como base la propuesta de consulta del Reglamento de Renovación Urbana.
3. Desarrollar una herramienta metodológica de renovación que fundamentada en el análisis normativo y el análisis contextual, desarrolle una serie de lineamientos urbanísticos para lograr mejoras en las cuadras de estudio del distrito central de Desamparados.



3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN Y ENFOQUE

3.1.1 Paradigma

Para el tipo de paradigma que se busca trabajar en la presente investigación, se tuvo que considerar los paradigmas emergentes como una respuesta alterna a los enfoques tradicionales que no admiten ciertas prácticas o herramientas de investigación, que se plantean llevar a cabo en una sola propuesta de trabajo, tales como el estudio teórico legal como respuesta a lo técnico urbano, trabajo de campo, y la implementación de un modelo de planificación urbana que requiere de una proyección a futuro de las acciones, por lo cual, un enfoque tradicional se convertiría en una “camisa de fuerza”, ya que se desea evolucionar de lo tradicional y retomar lo moderno, actualizado y emergente de otras naciones.

Para este trabajo en particular se plantea retomar como paradigma base el modelo Holístico, ya que este busca entender los eventos desde las muchas aristas que los componen, rescatando la visión de integración de variables que caracteriza el modelo emergente de la presente investigación.

La idea de utilizar el paradigma Holístico, es poder estudiar cada una de las partes que conforman lo que llamamos ciudades, analizando las interacciones de esas partes y cómo éstas interacciones tienen una relación causa-efecto en las urbes en las que vivimos, demostrando que cada uno de sus segmentos son elementos necesarios de estudiar, y si cada uno de esos puntos presenta una debilidad, entonces todo el modelo se encuentra en peligro.

El fin es tomar la flexibilidad del holismo para entender cada parte de la ciudad desde su conformación y naturaleza, y así evitar que el círculo vicioso del caos urbano en el que vivimos, se siga repitiendo para las futuras generaciones.

3.1.2 Enfoque

En cuanto al enfoque a utilizar, se piensa desarrollar el trabajo desde el punto de vista mixto, relacionando tanto lo cualitativo como lo cuantitativo, rescatando métodos y procesos de investigación de ambas líneas de acción.

Aunque el paradigma base (holístico) se fundamenta principalmente como cualitativo, el mismo por su naturaleza admite la inserción de nuevas formas de pensamiento y de acción, en razón de esto, para este proyecto la idea es desarrollar ambos tipos de trabajo ya que volvería el proceso más real y como muchos más fundamentos que desarrollándolo solo por una única línea de acción, lo que podría generar que se incurra en un error de las propuestas.

3.1.3 Naturaleza

Se busca que el presente proyecto de investigación se desarrolle desde dos líneas de acción, la evaluativa y la correlacional.

La línea de tipo evaluativo, se basa en la recolección de información para poder analizar a cabalidad un sujeto, objeto, una acción o en fenómeno. Este tipo de trabajo se basa principalmente en medir los efectos o consecuencias generados producto de la intervención de cualquiera de los actores ya mencionados, por lo que este tipo de investigación se vuelve factible para el proyecto a desarrollar ya que se necesita evaluar el modelo de planificación urbana y territorial a nivel nacional implementado en nuestro país y poder medir los efectos generados a través de la historia.

La segunda forma de investigación es la correlacional, en donde se busca como fin poder relacionar múltiples variables o aristas en busca de un objetivo común.

Para el caso de esta investigación el uso de la metodología correlacional es de mucho valor ya que es necesario a lo largo de todo el proceso de investigación poder evaluar y relacionar varios aspectos que competen al tema de la planificación urbana, ya que todas estas variables son las que dan respuesta al objetivo final de la propuesta

3.2 DIAGRAMA METODOLÓGICO

El Diagrama #4, Diagrama metodológico, muestra la forma en que la metodología se piensa desarrollar en cada uno de los capítulos de acción del presente proyecto, además de las herramientas de recaudación de información que caracterizan cada una de las etapas de trabajo, y como se dan las relaciones de cada una de las partes para llegar al fin último del trabajo de graduación, llevando a cabo un proceso de retroalimentación entre cada una de las etapas.

3.3 DESARROLLO DE DIAGRAMA METODOLÓGICO

En cuanto al Diagrama #4, se demuestra como en cada una de las etapas la forma de acción y ejecución del proyecto de graduación varían dependiendo al material de acceso y los productos que se esperan obtener de cada fase, asimismo, el alcance metodológico busca llevar a cabo desde matrices de resultados como matrices comparativas de la información, hasta el apoyo de profesionales en cada uno de los temas a tratar, permitiendo que los hallazgos sean lo más puntualizados posibles y que así el aporte a la herramienta de planificación sea lo más acertada y cercana a la realidad nacional.

De esta manera, la Fase I, Información General, se basa en estudio teórico del material bibliográfico, que compete a la aproximación general de los datos a analizar, para poder generar el sustento de la propuesta; además del acercamiento a la zona de estudio con el fin de poder identificar de mejor manera el área de acción. Asimismo, se busca en este apartado el detalle de la problemática de la propuesta y cómo ésta va a tratar de ser solventada por los objetivos que se buscan lograr, ésta información alimentará cada una de las etapas posteriores del proyecto ya que es la línea base de acción, y el fin común a alcanzar.



Diagrama #5. Diagrama Metodológico, Propuesta Proyecto.
Fuente: Elaboración Propia

La Fase II, la cual atiende el análisis normativo y el técnico instrumental de la propuesta, se basa en la metodología de estudio teórico de la información que se obtiene en el estudio de los temas, sumado al aporte de profesionales expertos en la materia urbana y de ordenamiento territorial, tales como arquitectos, abogados, urbanistas, entre otros que permitan orientar los datos de esta etapa, y generar así una guía clara de la proyección de los resultados, hacia una realidad nacional en busca de ciudades más integrales, mixtas y sobre todo planificadas.

En este punto se hará uso de las Matrices Comparativas, como instrumentos de acción metodológica, permitiendo que en cada cuadro/matriz se integre de manera más óptima los detalles o la información, ya sea leyes, reglamentos o instrumentos de gestión del suelo, pertinentes para la investigación, y que además sea lo más acertada para el desarrollo del presente proyecto y principalmente, de la herramienta de planificación y renovación urbana que se piensa alcanzar.

Tanto para la etapa de estudio normativo, como el instrumental, el material abarca una gran cantidad de leyes, países, instrumentos, entre otros, por lo que la forma de trabajo enfocado en el uso de las matrices permite obtener, a nivel nacional, las debilidades y fortalezas del sistema, y a nivel internacional, se permite obtener los aportes que permitirían ser aplicables al sistema costarricense de ordenamiento territorial y urbanismo.

En cuanto a la Fase III, el trabajo se enfoca a un estudio más próximo a lo perceptual y la sensaciones personales y sociales del espacio urbano de la zona en donde la herramienta de planificación urbana piensa ser proyectada, la cual es el distrito central del cantón de Desamparados, específicamente, las ocho cuadras que conforman el centro urbano. Para esta parte, la línea de acción se enfoca principalmente en dos polos de actuación, el primero de ellos se basa en el estudio con base perceptual personal/social del área de estudio, identificando aspectos tales como: Cuadras de estudio, conformación predial de las cuadras de estudio, cantidad de dueños y perfil de los mismos en el espacio urbano, usos de Suelo actuales, conformación de vías, flujos,

zonas en sumo deterioro, y principalmente identificar la sensación del usuario en el espacio urbano.

La segunda línea de acción se basa principalmente en extraer del Reglamento de renovación Urbana -mismo que fue sometido a consulta pública en el mes de enero del año 2015, y que actualmente se encuentre detenido según lo dispuesto por la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo- lo dispuesto en cuanto a criterios de los proyectos de renovación, y relacionar esto con principios como legibilidad, concentración, permeabilidad, variedad, entre otros, permitiendo así que estos criterios se apliquen a la zona de estudio para poder obtener una serie de hallazgos a considerar en la herramienta de renovación y planificación urbana.

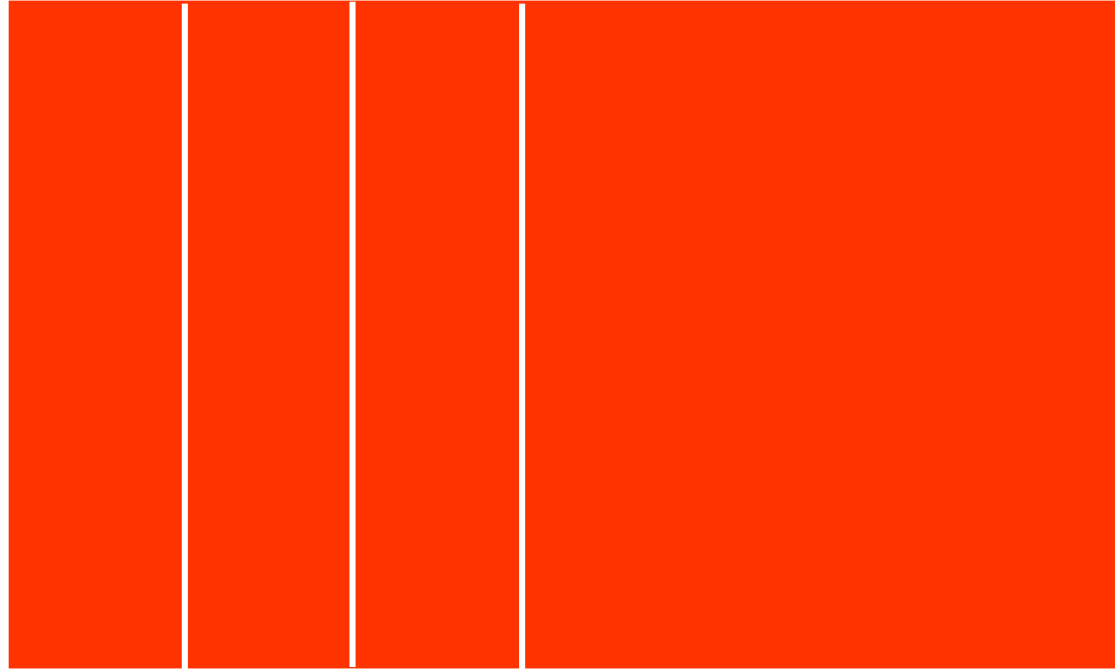
El objetivo en esta Fase es poder tomar las dos líneas y mezclarlas en herramientas como mapas, fotografías, montajes, y hasta videos que demuestren cuál es la realidad urbana de esta zona de la ciudad, destacando fortalezas y debilidades, y que éste material sea la base que se permita proyectar para alcanzar un modelo de ciudad donde se corrijan las deficiencias y se potencien las fortalezas y valores que mantienen en la actualidad.

La Fase IV, contempla una metodología mixta, en donde el estudio de los aportes teóricos bibliográficos, sumado al aporte de los hallazgos obtenidos en el proceso de investigación y el criterio de profesionales y de interesados (tales como los dueños de los predios y hasta desarrolladores inmobiliarios), permiten que el desarrollo de la propuesta de renovación y planificación urbana sea proyectada para el cantón de Desamparados desde una base sólida.

Para la Fase IV, la metodología y la línea de acción se piensa tratar desde dos líneas de acción, la primera de ellas corresponde a la base puramente teórica de la planificación estratégica de ciudad y cómo se hace uso del desarrollo de escenarios para proyectar modelos de ciudades integrales a futuro; la segunda atiende lo práctico, es decir, el desarrollo de escenarios (ideal, real y existente) basados en los hallazgos obtenidos y en uso de los modelos econométricos de la propuesta, para que la misma tenga una base tanto teórica, política, normativa y además económica fuerte y ajustada a las condiciones actuales del mercado.

El modelo de planificación y renovación urbana que se piensa proyectar atiende a dos aspectos principales, el primero de ello es contener un tronco común, una herramienta que indistintamente de la localidad donde se aplique pueda calzar a las realidades del cantón, la segunda corresponde específicamente a la adaptación del modelo al sector específico en estudio, esto con el fin de poder demostrar cómo de la teoría se puede llevar a la práctica, contando con los insumos suficientes para que la ciudad pueda ser desarrollada.

Esta última fase, se proyecta a obtener una serie de conclusiones generales, tanto del proceso en cada una de las fases de acción, como de la herramienta en sí; es objetivo de esta es poder contrarrestar el trabajo realizado con los objetivos propuestos al inicio del proyecto de graduación y así, poder demostrar cuáles aspectos se lograron alcanzar en su totalidad, y cuáles, por una situación de contexto, de información, u otras variables del contexto en que se llevó a cabo la propuesta, se imposibilitó que se permitiera cumplir con lo establecido; de esta manera se logra una autoevaluación del trabajo realizado y los alcances obtenidos en el desarrollo del mismo.



4.1 DIAGRAMA ABORDAJE DEL CAPÍTULO

El presente capítulo busca llevar a cabo un análisis de la normativa que rige a nivel nacional e internacional lo correspondiente a la materia de planificación urbana, ordenamiento y renovación urbana en nuestras ciudades.

El fin principal que se persigue es poder identificar las debilidades y potenciales de las normas nacionales seleccionadas, permitiendo en muchos casos dejar en evidencia los carencias legales que tenemos a nivel nacional y los pocos aportes que estas generan, producto de ser desactualizadas, alejadas de la realidad actual del país y además por la duplicidad de funciones, que en ellas se evidencia, lo que ha llevado al caos y total descontrol del crecimiento, por la falta de claridad de las acciones a tomar y del poco acercamiento con los problemas que se presentan actualmente.

La selección de las normas que rigen el país se debe a que cada una de estas, tienen relación directa con la materia urbana -ya sea a nivel nacional o local- indistintamente de su vigencia, actualización un área de acción, lo que importa es poder estudiar sus "aportes" a nivel normativo para el país. Además, que a su vez, desde el punto de vista de la presente investigación, las mismas se dividieron en dos tipos, según el enfoque de aporte al estudio, así, se cuenta con leyes o reglamentos de fundamento y sustento teórico, y otras con fundamento principalmente práctico o principalmente técnico o metodológico; la división anterior se debe al aporte que las mismas brindarán a la herramienta de planificación urbana que se va a aportar al cantón de Desamparados, ya que estos pueden ser teoría en cuanto a materia urbana y de ordenamiento territorial y temas adyacentes a este, o sustento práctico, con nuevos conceptos o metodologías de acción y atención de las formas de hacer ciudad.

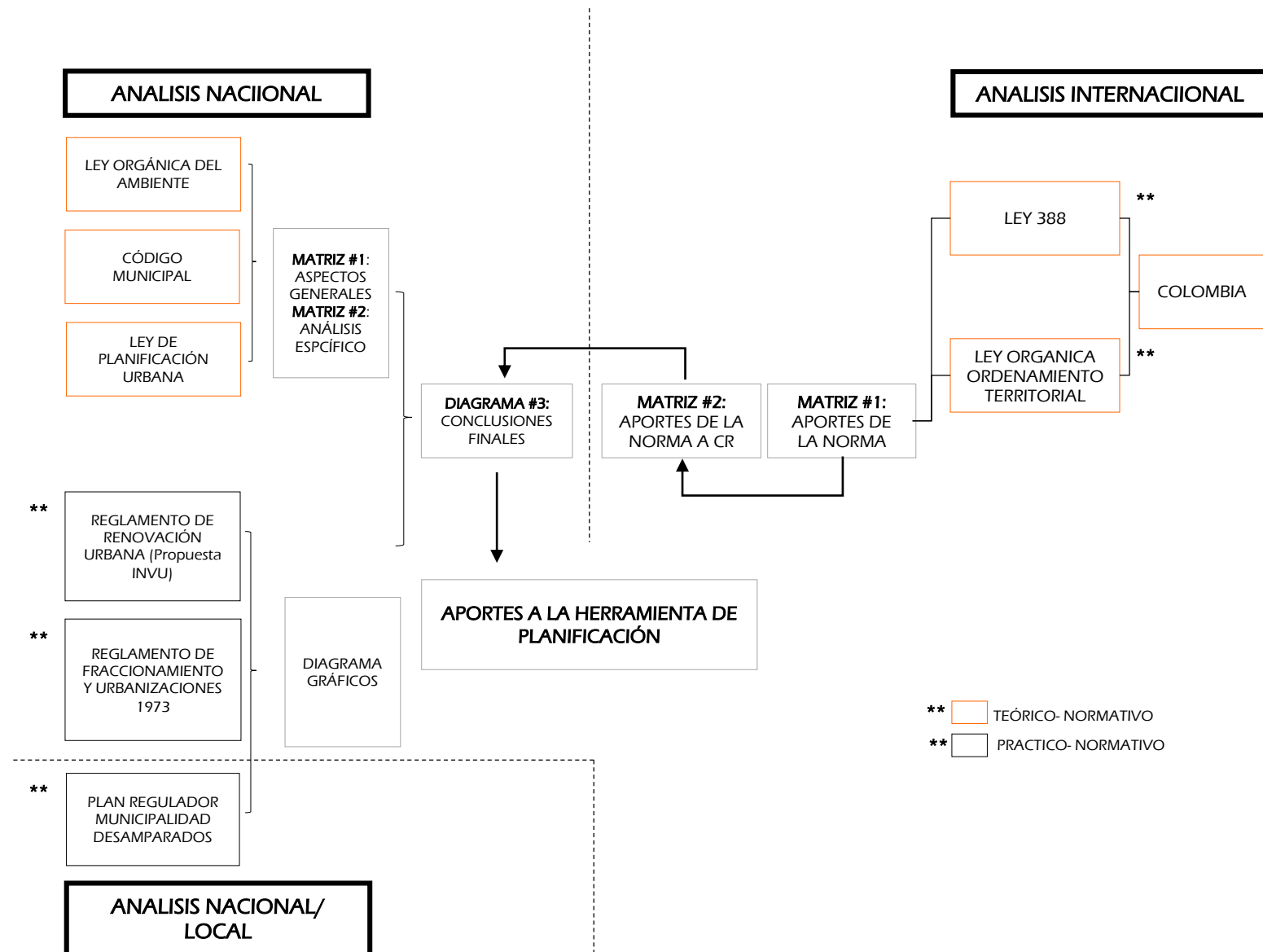


Diagrama #5.1: Desarrollo Capítulo V, Marco Legal.
Fuente: Elaboración Propia

Así entonces a nivel nacional, las leyes que se establecieron con la materia que nos interesa son la Ley Orgánica del Ambiente (LOA), el Código Municipal y la Ley de Planificación Urbana (LPU). Estas tres representan el aspecto teórico-normativo a estudiar, su análisis se llevara a cabo por medio de dos matrices de estudio, la primera de ellas que representa aspectos generales de la norma como su estructura, su período de vigencia (aspecto esencial a destacar, ya que define su desactualización), sus temas principales, y además los ejes de la misma.

Por otra manera la matriz dos, toma los ejes y aspectos destacados y de relevancia en la matriz uno y realiza un estudio mucho más minucioso y profundo, tomando los artículos que conforman estos ejes, y de cada uno de ellos generando un sustento teórico, aportes a nivel nacional de lo que se estudia, las debilidades que se encuentran y por último y principalmente, si existe algún aporte para el presente proyecto de investigación y la herramienta final a desarrollar, si existen aportes estos van a ser destacados en las etapas posteriores, ya que la idea principal es poder contar con un sustento teórico-normativo que dé valor a los resultados obtenidos y al desarrollo de la herramienta.

En cuanto a las leyes o reglamentos que generan aporte práctico y que son esenciales para el desarrollo de la herramienta de planificación, se tomaron a nivel nacional el Reglamento de Renovación Urbana, y el Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones de 1973, este último por los criterios y conceptos con que contaba y que a la hora de ser modificado en la versión de 1983 se perdieron. A nivel local, el Plan Regulador del Cantón de Desamparados, representado como la principal contribución normativa local de la zona de investigación, ya que es la norma específica sobre la que se rige el área de estudio.

Las normas de tipo práctico se estudiarán principalmente a través de diagramas o gráficos que aclaren de mejor manera los conceptos que se buscan implementar y las metodologías de acción que proyectan, el fin principal de esta forma de análisis es poder tomar estos gráficos o diagramas realizados y utilizarlos en las etapas posteriores al momento en donde se deba hacer trabajo de proyección a nivel de la ciudad y de desarrollo de la herramienta de planificación y renovación urbana; para que las cuenten de previo con un fundamento técnico que refuerce lo realizado.

Tanto el sustento teórico como el práctico, generarán insumos para reforzar el diagrama de conclusiones finales, mismo que va a brindar los principales aportes de la herramienta de planificación urbana.

Asimismo, el análisis normativo nacional, va a ser reforzado con normativa internacional de vanguardia y actualizada a las realidades de los países en donde se aplican, para poder identificar sus principales aportes y ventajas de las mismas y poder llevar a cabo una proyección de estas a nuestras ciudades, el fin es poder fortalecer el modelo de planificación urbana nacional "tropicalizando" algunos de los conceptos de esas normas extranjeras y aplicándolas a la herramienta de planificación y renovación urbana que se piensa implementar en el distrito central de Desamparados.

En cuanto a la normativa internacional, ésta va a tener un alcance tanto teórico como práctico, por tanto va tener una mezcla del estudio de la normativa nacional (matrices y diagramas), ya que conceptos, ideas y acciones fueron las que llevaron al éxito a los países de donde proceden, por lo que se desea entender el origen y espíritu de su redacción y cómo estas se implementaron en los territorios que regían.

El sustento internacional será de Colombia, con la Ley 388 y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial también de ese país; y además el POT (Plan de ordenamiento Territorial) de Guatemala.

Este estudio de normativa de países que han logrado avances en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana, será reflejado y dará sustento al diagrama de

conclusiones finales que se verá reflejado en los alcances de la herramienta a desarrollar, el fin es poder unir las conclusiones tanto de lo nacional como de lo extranjero y ampliar el espectro conceptual y normativo en el cual nos regimos y que es necesario actualizar con nuevos modelos de desarrollo urbano de nuestras ciudades.

El Diagrama #5. Desarrollo Capítulo V, Marco Legal muestra la manera cómo se va a desarrollar el avance de la etapa de análisis normativo tanto nacional como internacional y hace un detalle de las metodologías de las mismas y sus formas de estudio con el fin de lograr mayor claridad del capítulo y sus componentes.

4.2 ANALISIS LEGISLATIVO NACIONAL (ANL) NORMAS DE TIPO TEÓRICO

4.2.1 Ley Orgánica del Ambiente

La Ley Orgánica del Ambiente se crea en Costa Rica en 1995, producto del auge ambiental de los años noventa y de los acuerdos tomados en la Cumbre Mundial de la Tierra en 1992, llevada a cabo en Río de Janeiro y donde hubo participación de 172 gobiernos, dichos acuerdos según la División de Desarrollo Sostenible y el Departamento de Coordinación de Políticas y Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas se engloban en tres grandes áreas:

“El Programa 21, un plan de acción mundial para promover el desarrollo sostenible; la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, un conjunto de principios en los que se definían los derechos civiles y obligaciones de los Estados, y una Declaración de principios relativos a los bosques, serie de directrices para la ordenación más sostenible de los bosques en el mundo.” (Departamento de Información Pública de las Naciones Unidas, 1997)

Es así como para 1994 y en apego a las decisiones tomadas por los representantes de las naciones participantes se modifica la Constitución Política de Costa Rica incluyendo dentro de su legislación el “derecho humano a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado”.

A partir de esto, y según Mario Peña Chacón, para el periódico La Nación en el 2013, la incorporación de esta ley, marca un “parte aguas en el desarrollo ambiental costarricense”, asimismo, como Peña lo indica: *“Es posible afirmar que dicha ley fue concebida por el legislador como una norma marco cuya función principal fue la de otorgarle integralidad y coherencia tanto a la normativa ambiental previa a su promulgación”*, pero a pesar de esas aspiraciones, y rescatando que para el momento de su desarrollo esta ley era una ley de vanguardia a nivel regional, actualmente ha sido dejada de lado, olvidando la función de integración que se buscaba y sobre todo, ignorando la imperante necesidad de adecuarla a los requerimientos actuales del país en materia de medio ambiente y ordenamiento del territorio.

Muchos son los cambios que se han generado en el país a lo largo de 20 años, pero aún así, seguimos rigiendo la materia ambiental según los ideales de los noventa, que se presentan como desactualizados y necesarios de ajustar a las realidades actuales.

En relación con el tema de estudio y concerniente a la materia del suelo y del ordenamiento territorial, la Ley Orgánica del Ambiente tiene una relación directa en cuanto a normas y lineamientos a seguir, a partir de lo anterior, se puede establecer que desde la parte introductoria, en lo referente a los objetivos que la ley persigue, los fines de ésta, lo relativo a la participación ciudadana, y más explícitamente el Capítulo V: Asentamientos Humanos, Capítulo VI: Ordenamiento Territorial y por último el Capítulo XIII: Suelo, se puede destacar la función de la ley en cuanto a aquellos artículos que rigen lo relativo a control del suelo y la planificación urbana, pero su aporte se presenta como carente de sustentación técnica para su aplicación.

Es por lo anterior que se da la necesidad de estudiar una línea que dicta líneas de acción en materia de ordenamiento territorial, identificando sus aportes, ventajas, desventajas, y la duplicidad de funciones en relación con otras normas, por tanto la Matriz #1: Aspectos Generales y la Matriz #2: Análisis de la Norma profundizan en detalle aquellos artículos de valor para la presente investigación.

4.2.1.1 Ley Orgánica del Ambiente.

Matriz #:1 Aspectos Generales

Ley Orgánica del Ambiente, Ley 7454			
Año de promulgación	1995	Tiempo de vigencia	20 años
Carácter	Nacional	Ejes temáticos de la norma	<ul style="list-style-type: none"> • Ordenamiento Territorial • Aire • Diversidad biológica • Recursos Marino - Costeros • Contaminación • Áreas silvestres protegidas • Suelo
Estructura	<p>Capítulo I: Disposiciones Generales *</p> <p>Capítulo II: Participación Ciudadana*</p> <p>Capítulo II: Educación e Investigación Ambiental</p> <p>Capítulo IV: Impacto Ambiental</p> <p>Capítulo V: Protección y mejoramiento del ambiente en asentamientos humanos*</p> <p>Capítulo VI: Ordenamiento Territorial*</p> <p>Capítulo VII: Áreas silvestres protegidas</p> <p>Capítulo VIII: Recursos marinos, costeros y humedales</p> <p>Capítulo IX: Diversidad biológica</p> <p>Capítulo X: Recurso Forestal</p> <p>Capítulo XI: Aire</p> <p>Capítulo XII: Agua</p>		<p>Capítulo XIII: Suelo</p> <p>Capítulo XIV: Recursos energéticos</p> <p>Capítulo XV: Contaminación</p> <p>Capítulo XVI: Protección Ecológica</p> <p>Capítulo XVII: Organización administrativa</p> <p>Capítulo XVIII: Financiamiento</p> <p>Capítulo XIX: Sanciones</p> <p>Capítulo XX: El contralor ambiental</p> <p>Capítulo XXI: Tribunal Ambiental Administrativo</p> <p>Capítulo XXII: Disposiciones Finales</p> <p>Disposiciones Transitorias</p>
Ejes de análisis de la norma. (EJES DE RELEVANCIA PARA LA INVESTIGACIÓN)	<ul style="list-style-type: none"> ● Eje #1 Objetivos y fines Capítulo I: Disposiciones Generales Capítulo II: Participación Ciudadana ● Eje #2 Ordenamiento Territorial Capítulo VI: Ordenamiento Territorial ● Eje #3 Suelo Capítulo XIII: Suelo 	Leyes o reglamentos que regulan la misma materia	<p>Ordenamiento Territorial</p> <p>Ley de Planificación Urbana y reglamentos Conexos</p> <p>Ley Forestal</p> <p>Ley de Aguas (regula el uso del territorio desde la visión del recurso hídrico.)</p> <p>Código Municipal.</p> <p>Planes Reguladores Locales</p> <p>Planes Regionales (Plan GAM)</p> <p>Suelo</p> <p>Ley de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y su reglamento.</p> <p>Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles</p>
Objetivo de la Ley	<p>“Artículo 1: Objetivos: La presente Ley procurará dotar, a los costarricenses y al Estado, de los instrumentos para conseguir un ambiente sano y ecológicamente equilibrado. El Estado, mediante la aplicación de esta ley, defenderá y preservará ese derecho, en busca de un mayor bienestar para todos los habitantes de la Nación. Se define como ambiente el sistema constituido por los diferentes elementos naturales que lo integran y sus interacciones e interrelaciones con el ser humano.”</p>		

4.2.1.2 Ley Orgánica del Ambiente.

Matriz #2: Análisis específico de la Norma

● Eje #1 Objetivos y Fines

Ley Orgánica del Ambiente, Ley 7454				
Capítulo I: Disposiciones Generales				
Artículo 1: Objetivos:	La presente Ley procurará dotar, a los costarricenses y al Estado, de los instrumentos para conseguir un ambiente sano y ecológicamente equilibrado . El Estado, mediante la aplicación de esta ley, defenderá y preservará ese derecho, en busca de un mayor bienestar para todos los habitantes de la Nación. Se define como ambiente el sistema constituido por los diferentes elementos naturales que lo integran y sus interacciones e interrelaciones con el ser humano.			
Extracto	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la investigación
“ambiente sano y ecológicamente equilibrado” (2)	“El derecho al disfrute de un ambiente sano es un derecho humano ubicado dentro de los derechos económicos, sociales y culturales, cuya característica esencial es la complejidad de su reclamación. El sujeto activo puede ser una colectividad de personas o una persona que se vea afectada individualmente por un daño ambiental específico. El sujeto pasivo, aquel que está ocasionando el daño, puede estar identificado o desconocerse por completo.” (Cuadro G, 2009)	- Así entonces,, según la encuesta “Valores ambientales de los y de las costarricenses” que UNIMER llevo a cabo en el 2002, los ticos definieron que son elementos del ambiente : el aire, agua, plantas suelo, animales, paisaje, sub suelo, sonidos y ruidos. Es así que se puede concluir que existe plena claridad del concepto “ambiente” a nivel nacional, por tanto, sería imposible que al nivel en el que el país se encuentra y donde el factor ambiental juega un papel esencial y del diario vivir en la “identidad” nacional, algún costarricense aduzca desconocimiento en lo relativo a lo que el ambiente involucra.	Es claro que las normas lo definen, los habitantes lo entienden, y las instituciones deberían de ejercerlo; pero aunque el tema se presenta con una particular “claridad” en lo descrito, las acciones dicen lo contrario. Desde el punto de vista de esta investigación el valor que se le da estos aspectos –suelo, planificación urbana y ordenamiento territorial- es muy bajo en relación con otros temas de interés nacional. Hay un interés por obligar a nuestras ciudades a crecer, de la manera equivocada, generando escasez de suelo y daños a mantos acuíferos, eliminando zonas boscosas, volviendo a los centros urbanos en zonas de paso, contrario a la función de atracción y estadia que por naturaleza deben poseer, lo que demuestra que el idealizado “ambiente sano” se encuentra enfermo de poder de algunos pocos, y el añorado “equilibrio ambiental” se desequilibró desde mucho antes de que este se plasmara en las normas nacionales.	1. Búsqueda de sanar ciudades. 2. Equilibrio de las partes como eje de acción central del desarrollo de las ciudades.
“El Estado.....defenderá y preservará ese derecho, en busca de un mayor bienestar para todos los habitantes de la Nación” (1)	“...Por ello, el tema ambiental es de orden público y siempre prevalece el interés colectivo sobre el particular. La mayor prueba es que en muchos documentos internacionales se destaca que las beneficiarias de este bien no son sólo las generaciones actuales, sino también las futuras.” (Cuadro G, 2009)	- El valor del papel del Estado y las instituciones gubernamentales es esencial en las acciones de ejecución de la norma, es por medio de los entes gubernamentales y de su poder en cuanto a aplicación y protección de las leyes, que se podría alcanzar el ideal del equilibrio ambiental. - Es importante destacar la inserción en la legislación nacional el aspecto del interés público sobre el particular que detalla la	- ¿El Estado costarricense es verdaderamente participe de las acciones de defensa ambiental? - Vivimos en una sociedad antropocentrista y consumista por excelencia, que ha llevado el estandarte del “yo” como defensa a nivel general. Se dejó de lado el cooperativismo y se pasó al individualismo; sumado a lo anterior, pocos tienen el poder. Aunque las leyes definen el interés público sobre el privado, parece que la sociedad no	3. Interés público sobre el particular.

	<p>“No puede perderse de vista que la tendencia actual es imponer al Estado diversas conductas positivas en el sentido que más allá de perturbar la existencia física de las personas, debe actuar en tutela de su protección, ante los múltiples peligros que la acechan, bien sea que ellos provengan de acciones del Estado mismo o de otras personas, e inclusive, de la misma naturaleza. De ahí que, por ejemplo los temas ambientales han pasado a ser al menos en nuestro país, un asunto de índole constitucional, pues que el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado fue elevado a derecho fundamental.” (Sentencia 8756-09, 2009)</p>	<p>norma y que apuntan los analistas de la materia, eje central que debe regir el desarrollo general del país. Se debe revertir el pensamiento del “yo” en la sociedad costarricense, y volver al “nosotros” para lograr los avances que todos exigimos.</p>	<p>entiende a plenitud el concepto, por el contrario lo invisibilizan para que este no les “perjudique”.</p>	
<p>I “Se define como ambiente el sistema constituido por los diferentes elementos naturales que lo integran y sus interacciones e interrelaciones con el ser humano”</p>	<p>“...Existe una obligación para el Estado -como un todo- de tomar las medidas necesarias para proteger el ambiente, a fin de evitar grados de contaminación, deforestación, extinción de flora y fauna, uso desmedido o inadecuado de los recursos naturales, que pongan en peligro la salud de los administrados...” (Sentencia 14219-12, Sala Constitucional)</p>	<p>Se plantea una visión integral desde la concepción de la norma entre el ambiente –como factores naturales- y el ser humano, como protector de esos factores naturales. Por tanto entender el ambiente sistémicamente como lo define la norma, representa una visión positiva y muy acertada de la forma sobre como dirigir y actuar en la ciudad.</p> <p>Asimismo la resolución 2541-12 de la Sala Constitucional, define el concepto de ambiente como:</p> <p>“La Sala ha optado por una consideración abierta o macro del concepto ambiente y de la protección que se brinda al mismo, trascendiendo de la protección básica o primaria del suelo, el aire, el agua, los recursos marinos y costeros, minerales, bosques, diversidad de flora y fauna, y paisaje, para considerar también elementos referentes a la economía, a la generación de divisas a través del turismo, la explotación agrícola y otros.” (Voto 2541-12, 2012)</p> <p>Lo anterior apunta a la línea clara de la concepción del Estado en cuanto a lo que</p>	<p>En las acciones el ser humano se separó de los elementos naturales, se inició un camino de dos ejes independientes, en donde lo natural se vio totalmente afectado por el accionar humano, y en donde este último tomó un poder atribuido por sí mismo, y que es lo que ha desembocado en el desorden y caos urbano que vivimos actualmente.</p>	<p>4. Ambiente: elementos naturales e interacción con el ser humano (nuevo factor)</p>

		ambiente se refiere, dejando completamente identificado y claro para los y las habitantes de Costa Rica, cuáles factores se deben proteger y mantener en equilibrio.		
Artículo 2: Principios	<p>Los principios que inspiran esta ley son los siguientes:</p> <p>a) El ambiente es patrimonio común de todos los habitantes de la Nación, con las excepciones que establezcan la Constitución Política, los convenios internacionales y las leyes. El Estado y los particulares deben participar en su conservación y utilización sostenibles, que son de utilidad pública e interés social. ¹</p> <p>b) Todos tienen derecho a disfrutar de un ambiente sano y ecológicamente sostenible² para desarrollarse, así como el deber de conservarlo, según el artículo 50 de nuestra Constitución Política.</p> <p>c) El Estado velará por la utilización racional de los elementos ambientales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida de los habitantes del territorio nacional. Asimismo, está obligado a propiciar un desarrollo económico y ambientalmente sostenible, entendido como el desarrollo que satisface las necesidades humanas básicas, sin comprometer las opciones de las generaciones futuras.</p> <p>d) Quien contamine el ambiente o le ocasione daño será responsable, conforme lo establezcan las leyes de la República y los convenios internacionales vigentes.</p> <p>e) El daño al ambiente constituye un delito de carácter social, pues afecta las bases de la existencia de la sociedad; económico, porque atenta contra las materias y los recursos indispensables para las actividades productivas; cultural, en tanto pone en peligro la forma de vida de las comunidades, y ético, porque atenta contra la existencia misma de las generaciones presentes y futuras.</p> <p>El Estado propiciará, por medio de sus instituciones, la puesta en práctica de un sistema de información con indicadores ambientales, destinados a medir la evolución y la correlación con los indicadores económicos y sociales para el país.</p>			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la investigación
El Estado velará por la utilización racional de los elementos ambientales... está obligado a propiciar un desarrollo económico y ambientalmente sostenible que satisface las necesidades humanas básicas, sin comprometer las opciones de las generaciones futuras.		Se considera y se suma como parte de este artículo, la inclusión de una variable indispensable de considerar en el desarrollo y proyección de las ciudades, el desarrollo económico ; definido desde una visión conjunta de proyección con el factor ambiental, la sostenibilidad y el equilibrio. Con lo anterior lo que se plantea es poder incluir el desarrollo y crecimiento de las ciudades, necesario e imperante, sin dejar de lado el aspecto de la necesidad inherente de incluir el medio ambiente como factor a considerar para el crecimiento. Si se demuestra una sinergia entre crecimiento económico y protección ambiental, y un respeto mutuo entre ambos factores, el principio esencial de la norma se verá cumplido.	¿Cómo se puede medir que el crecimiento económico o el desarrollo del mismo y si éste se dio de la mano con el equilibrio ambiental? El vacío existente entre la teoría y la práctica, es el problema principal en cuanto a la verificación del desarrollo económico y el ambientalmente sostenible. Aunque el marco normativo lo estipula, no hay herramientas o instrumentos que evidencien lo señalado, números claros que demuestren que el crecimiento económico no se cumplió a costas del daño ambiental; y aunque a simple vista, es claro que las ciudades han crecido y se han desarrollado, las mismas no han considerado el equilibrio de factores naturales. El factor económico poco se ha visto como apoyo para el equilibrio ambiental. No hay datos nacionales que demuestren lo que en la misma ley se define como un aspecto obligatorio a ejecutar.	5. Inclusión del desarrollo económico desde la variable ambiental y la sostenibilidad para el crecimiento de las naciones.

<p>El daño al ambiente constituye un delito de carácter social, económico, cultural, ético.</p>	<p>“Lastimosamente, Costa Rica aún carece de una jurisdicción ambiental especializada que permita una correcta y efectiva aplicación de los principios de la responsabilidad por daño ambiental. A raíz de lo anterior, debemos acudir a una serie de normas procesales, en su mayoría no “ambientalizadas”, que se encuentran dispersas y fragmentadas por el entero ordenamiento jurídico y a la vez, conformarnos con dirimir las controversias de carácter ambiental en una serie de jurisdicciones que no fueron concebidas para tratar este tipo de situaciones tan complejas.” (Peña, 2014)</p>	<p>Se logró visualizar y plasmar en una ley, el ambiente como aquel eje transversal esencial de lo económico, social, cultural y ético.</p> <p>“Por su parte, es a partir de la promulgación de la ley cuando la legislación ambiental nacional da un giro mutando hacia normas de carácter ecosistémico donde el objetivo primordial es el mantenimiento del equilibrio de los ecosistemas dentro de un enfoque de bienes colectivos de naturaleza supraindividual buscando de este modo mantener la unidad ecosistémica, protección y evitación del daño ambiental.” (Peña, 2013)</p>	<p>La conceptualización precisa de lo que significa daño ambiental en Costa Rica no existe.</p> <p>Tal y como Mario Peña lo ha indicado en sus tantos escritos sobre la materia ambiental, Costa Rica definió en la ley el concepto, pero nunca se profundizó en éste y no se generaron los indicadores de medición del mismo, en otras palabras, el daño ambiental está a expensas de un vacío legal muy peligroso.</p> <p>Entonces, si el ambiente involucra todos los factores naturales, y es transversal a lo social, cultural, ético y económico, ¿cómo se pueden medir los daños ocasionados a todos estos elementos?, no hay una respuesta clara, por eso desde el enfoque del suelo y el ordenamiento territorial, el daño al ambiente ha sido tan grande, aunque aún se está a tiempo de revertirlo.</p>	<p>6. Ambiente como factor social, económico, cultural y ético.</p>
<p>El Estado propiciará, por medio de sus instituciones, la puesta en práctica de un sistema de información con indicadores ambientales.</p>	<p>“...fue una ley de vanguardia a nivel regional, pero que en la actualidad no está siendo retomada y aplicada por las instituciones costarricenses, excepto en casos específicos, de manera que su espíritu integrador ha sido dejado de lado.” (Peña, 2013)</p> <p>“La coordinación entre las dependencias públicas debe garantizar la protección del ambiente. En diversas oportunidades, la jurisprudencia constitucional ha indicado que la protección del ambiente es una tarea que corresponde a todos por igual, es decir, que existe una obligación para el Estado –como un todo- de tomar las medidas necesarias para proteger el medio, a fin de evitar grados de contaminación, deforestación, extinción de flora y fauna, uso desmedido o inadecuado de los recursos naturales, que pongan en peligro la salud de los administrados.” (Sentencia 8892-2012, Sala Constitucional)</p>	<p>Lo valioso de este artículo es que busca definir dos acciones esenciales para poder salvaguardar el ambiente y los factores que a ésta representan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - busca integrar las instituciones para que juntas hagan valer el equilibrio ambiental - de manera innovadora se implementa un “instrumento” nacional que facilitaría medir el avance de los indicadores de los factores que componen el medio ambiente. 	<p>Han pasado 20 años desde la promulgación de la ley, la realidad ambiental desde lo social, cultural, ético y económico ha cambiado.</p> <p>Para 1984 la cantidad de la población en la GAM (ProDUS), era de 1. 288. 082 habitantes, momento en donde se iniciaban los cambios en la cultura ambiental nacional; para el 2011 la cantidad de población era de 2. 268. 248, lo que significa un crecimiento de 980.166 habitantes en 27 años.</p> <p>Es evidente el crecimiento, por lo menos desde el aspecto poblacional, por lo que una ley planteada hace 20 años, en la actualidad se presenta como desactualizada de la realidad nacional; y aunque los instrumentos y los objetivos se plantearon desde una visión innovadora, estos ya no responden a las realidades actuales de la población, por lo que los mismos deben ser ajustados a los parámetros modernos de medición de datos.</p> <p>Nunca se puso en la marcha la acción de instrumentos de carácter nacional que permitieran la medición de la variable ambiental, dicho instrumento se plasmó en la teoría, pero nunca se llevó a la práctica.</p>	<p>7. Integración institucional, dejando de lado la duplicidad de funciones.</p> <p>8. Nuevos instrumentos de medición de factores medio ambientales.</p>
<p>Artículo 6: Participación de los habitantes.</p>	<p>El Estado y las municipalidades, fomentarán la participación activa y organizada de los habitantes de la República, en la toma de decisiones y acciones tendientes a proteger y mejorar el ambiente.</p>			

Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la Investigación
El Estado y las municipalidades, fomentarán la participación activa y organizada de los habitantes de la República	“El municipio ha sido históricamente la piedra básica de la organización territorial de los estados y como tal es una parte integrante de éste. Su papel no se debe de reducir a un mero apéndice estatal, pues es en el municipio y no necesariamente en la municipalidad, (su expresión política, jurídica, organizativa y administrativa) en donde se le abre al ciudadano la oportunidad de la participación en diversos ámbitos.” (Romero, s.a)	Se integra la variable del trabajo conjunto interinstitucional para poder lograr el objetivo de mejorar y proteger el medio ambiente y los elementos que éste concepto involucra. Además de lo anterior, se mencionan los gobiernos locales como aquellos que deben y pueden generar mayor actividad de la población a su cargo. Es la primera aparición en esta ley de las municipalidades y su valor a nivel nacional.	No hay una claridad en las funciones, aunque se plantea que el trabajo tanto institucional como municipal se debe llevar a cabo en pro del beneficio del país, las funciones de cada una de las partes debe quedar clara, ya que las mismas regulan la misma materia y se dan atribuciones que en muchos casos no les corresponden.	9. La importancia que representan los gobiernos locales a nivel nacional.

● Eje #2 Ordenamiento Territorial

Ley Orgánica del Ambiente, Ley 7454				
Capítulo VI: Ordenamiento Territorial				
Artículo 28: Políticas del ordenamiento territorial	Es función del Estado, las municipalidades y los demás entes públicos, definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, tendientes a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico-espacial, con el fin de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la investigación.
Es función del Estado, las municipalidades y los demás entes públicos, definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial ...así como el desarrollo físico-espacial, con el fin de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.	“ Definida la competencia material de la municipalidad en una circunscripción territorial determinada, queda claro que habrá cometidos que por su naturaleza son exclusivamente municipales, a la par de otros que pueden ser reputados nacionales o estatales; por ello es esencial definir la forma de cooparticipación de atribuciones que resulta inevitable, puesto que la capacidad pública de las municipalidades es local, y la del Estado y los demás entes, nacional; de donde resulta que el territorio municipal es simultáneamente estatal e institucional, en la medida en que lo exijan las circunstancias. Es decir, las municipalidades pueden compartir sus competencias con la Administración Pública en general, relación que debe desenvolverse en los términos como está definida en la ley (artículo 5 del Código Municipal anterior, artículo 7 del nuevo		Se promulgó en una Ley, aspectos y temas que desde antes se sabía que debían de ser ejecutados, pero los mismos fueron rezagados, al estar el país comprometido producto de acuerdos internacionales se trató de agilizar y actualizar aspectos que no eran de competencia propia de la nueva norma, lo que aumentó la duplicidad funcional y normativa nacional. “Se trató de una norma “interpuesta” con la cual se pretendió tender un puente entre la Constitución Política y el resto del sistema normativo, o sea, crear un vínculo directo entre la constitucionalidad y la legalidad ambiental por medio del desarrollo normativo del artículo 50 de la carta magna. Posee una naturaleza mixta, en la medida que se encuentra integrada tanto por normas sustantivas como procesales, y si bien el legislador no le otorgó el carácter de orden público, por su naturaleza de ley marco, sirve de base fundamental para la interpretación, integración y aplicación del resto de	10. La materia ambiental como puente de conexión de los demás temas relacionados con la materia.

	Código), que establece la obligación de "coordinación" entre la municipalidades y las instituciones públicas que concurren en el desempeño de sus competencias, para evitar duplicaciones de esfuerzos y contradicciones, sobre todo, porque <u>sólo la coordinación voluntaria es compatible con la autonomía municipal</u> por ser su expresión." (Sentencia 333-2011, Sala Constitucional)		normas que conforman el bloque de legalidad ambiental."	
Artículo 29.- Fines.	Para el ordenamiento territorial en materia de desarrollo sostenible , se considerarán los siguientes fines: a) Ubicar, en forma óptima, dentro del territorio nacional las actividades productivas, los asentamientos humanos, las zonas de uso público y recreativo, las redes de comunicación y transporte , las áreas silvestres y otras obras vitales de infraestructura, como unidades energéticas y distritos de riego y avenamiento. b) Servir de guía para el uso sostenible de los elementos del ambiente. c) Equilibrar el desarrollo sostenible de las diferentes zonas del país. d) Promover la participación activa de los habitantes y la sociedad organizada, en la elaboración y la aplicación de los planes de ordenamiento territorial y en los planes reguladores de las ciudades , para lograr el uso sostenible de los recursos naturales.			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la Investigación
Ubicar, en forma óptima, dentro del territorio nacional las actividades productivas, los asentamientos humanos, las zonas de uso público y recreativo, las redes de comunicación y transporte,	"El desarrollo de estos principios es confuso diez años después de la Ley Orgánica del Ambiente: Priva la desarticulación e incoherencia en la legislación que afecta directa o indirectamente el ordenamiento territorial. Además, se identifican dificultades para aplicar la legislación debido a la diversidad de instituciones con competencias en la materia. Pero lo más grave es que la legislación no responde a una política coherente que busque como fin propio un ordenamiento territorial integral expresado a través de la misma. Además, se encuentran vigentes una serie de leyes y decretos que establecen distintos tipos de ordenamiento del territorio, atendiendo a criterios de diversa naturaleza." (Chaves, 2006)	La ley promulgada en su momento tuvo un importante aporte en materia de ambiente a nivel nacional, promulgada pero no reglamentada, la misma trata temas que habían quedado rezagados a nivel país. En un afán de colaborar a nivel institucional, la Ley Orgánica del Ambiente trato de incluir la variable medio ambiental vista desde el ordenamiento territorial, abarcando centros poblaciones, infraestructura pública, entre otras y poder lograr así que se cumpliera el mandato de un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, para toda la población en general, dejando además, de lado el individualismo y volviendo la mirada a la colectividad.	En el afán de poder incluir la variable ambiental en materias que poco consideraban este aspecto tales como ordenamiento territorial nacional, la Ley Orgánica del Ambiente detallo aspectos que correspondían o eran reglamentados por otras leyes o decretos anteriores, tales como la Ley de Planificación Urbana. Lo anterior generó duplicidad de funciones, consideraciones, conceptos y hasta líneas de acción de cómo se debían tratar estos aspectos, aunque fue ambiciosa en poder considerar temas como asentamientos humanos o zonas de uso público, la misma no tomó en cuenta que éstos temas debían ser regulados desde otras instituciones y otras instancias. Sumado a lo anterior, la misma Sala Constitucional en múltiples votos emitidos, aclara que aspectos como el ordenamiento del territorio aunque son de materia local, deben ser conciliados por el Estado u otros entes gubernamentales, esto producto de la inclusión de la variable ambiental.	11. Concientizó al país sobre la duplicidad de normas, funciones e incluso instituciones que atienden la materia de ordenamiento territorial.
Promover la participación activa de los habitantes y la sociedad organizada, en la elaboración y la aplicación de los planes de ordenamiento territorial y en los planes reguladores de las ciudades	Veinte años después, el escenario con la LOA, se mantiene.			

<p>Artículo 30.- Criterios para el ordenamiento.</p>	<p>Para el ordenamiento del territorio nacional, se considerarán, entre otros, los siguientes criterios:</p> <p>a) El respeto por las características culturales, históricas y sociales de las poblaciones humanas involucradas y su distribución actual sobre el territorio.</p> <p>b) Las proyecciones de población y recursos.</p> <p>c) Las características de cada ecosistema.</p> <p>d) Los recursos naturales, renovables y no renovables, las actividades económicas predominantes, la capacidad de uso de los suelos y la zonificación por productos y actividades agropecuarias, en razón de consideraciones ecológicas y productivas.</p> <p>e) El efecto de las actividades humanas y los fenómenos naturales sobre el ambiente.</p> <p>f) El equilibrio que necesariamente debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales.</p> <p>g) La diversidad del paisaje.</p> <p>h) La infraestructura existente.</p>			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la Investigación
<p>a) El respeto por las características culturales, históricas y sociales de las poblaciones humanas involucradas y su distribución actual sobre el territorio.</p>	<p>Basado en la Política Nacional de Ordenamiento Territorial de nuestro país se puede extraer el concepto de ordenamiento territorial, se define como:</p> <p>“El ordenamiento territorial es la expresión espacial de las políticas sociales, ambientales y económicas. Es también un ejercicio administrativo y una política de Estado, basada en la toma de decisiones coordinadas y articuladas, con el fin de garantizar un desarrollo adecuado de los asentamientos humanos, la gestión integral de los recursos naturales y el desarrollo económico en el territorio.”</p>	<p>Considera dentro del ordenamiento territorial y los procesos de desarrollo del territorio referentes a espacio, los aspectos históricos y sociales de las sociedades que se van a ver involucradas dentro del proceso, quiere decir, que no solo se considera el valor actual, sino el desarrollado a través del tiempo.</p>	<p>Las competencias reales en materia de ordenamiento territorial y planificación urbana deben aclararse en el caso de la LOA, pues la misma trata de regular materia ya definida por otras leyes, sobre lo anterior Ernesto Jinema (2008) su texto Planificación Urbanística Local en la Jurisprudencia Constitucional indica:</p> <p>“Debe tomarse en consideración que la propia Sala Constitucional en el Voto No. 6469-97 de las 16:20 hrs. de 8 de octubre de 1997 (considerando IV), estimó que la descentralización territorial o el régimen municipal, no supone la supresión de las competencias asignadas constitucionalmente al Estado y otros entes de vocación nacional, de modo que existen intereses locales cuya custodia le corresponde a las corporaciones municipales y junto a éstos existen otros cuya tutela es atribuida a otros entes públicos. En ese voto se indica, igualmente, que habrá cometidos que, por su naturaleza, son estrictamente locales y no pueden ser sustraídos de ese ámbito de competencia para transformarlos en servicios o intereses nacionales, porque hacerlo implicaría desarticular a la Municipalidad y vaciarle su contenido constitucional. Consecuentemente, en criterio del órgano de control de constitucionalidad, no es posible establecer, a priori, los límites entre lo local y lo nacional, puesto que, se trata de una cuestión casuística.”</p>	<p>12. ampliar el concepto de ordenamiento territorial considerando variables:</p>
<p>b) Las proyecciones de población y recursos.</p>	<p>Por su parte, Colombia en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, 2011, Ley 1454 establece:</p>	<p>Existen instituciones a nivel nacional, y las propias municipalidades que llevan a cabo estudios para entender el crecimiento actual y futuro de la población y los recursos actuales y futuros, esto para poder proyectar ciudades integrales y basadas en números reales o aproximados.</p>	<p>Asimismo, sobre los entes nacionales encargados de la planificación urbana y el ordenamiento territorial, el mismo autor aclara:</p> <p>“En el Voto No. 6706-93, la Sala Constitucional indica que son dos órganos nacionales los que tienen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Culturales e históricas. - Proyecciones de la sociedad. - características de los ecosistemas. - Recursos renovables y no renovables de las ciudades. - Efecto social en el medio ambiente. - Equilibrio medio ambiental. - Paisaje - Infraestructura existente.
<p>c) Las características de cada ecosistema.</p>	<p>“ El ordenamiento territorial es un instrumento de planificación y de gestión de las entidades territoriales y un proceso de construcción colectiva de país, que se da de manera progresiva, gradual y flexible, con responsabilidad fiscal, tendiente a lograr una adecuada organización político administrativa del Estado en el territorio, para facilitar el desarrollo institucional, el</p>	<p>Ecosistema: “Sistema biológico que se compone de un conjunto de seres vivos, el medio natural en que se desarrollan y las relaciones que establecen entre sí y con los factores abióticos que constituyen su medio” (The Free Dictionary)</p>	<p>Asimismo, sobre los entes nacionales encargados de la planificación urbana y el ordenamiento territorial, el mismo autor aclara:</p>	<p>Construir un concepto de ordenamiento territorial integral y adaptado a nuestra realidad.</p>
<p>d) Los recursos naturales, renovables y no renovables, las actividades económicas</p>	<p>facilitar el desarrollo institucional, el</p>	<p>Recursos Renovables:</p>	<p>“En el Voto No. 6706-93, la Sala Constitucional indica que son dos órganos nacionales los que tienen</p>	

<p>predominantes, la capacidad de uso de los suelos y la zonificación por productos y actividades agropecuarias, en razón de consideraciones ecológicas y productivas.</p>	<p>fortalecimiento de la identidad cultural! y el desarrollo territorial, entendido este como desarrollo económicamente competitivo, socialmente justo, ambientalmente y fiscalmente sostenible, regionalmente armónico, culturalmente pertinente, atendiendo a la diversidad cultural y físico-geográfica de Colombia.”</p>	<p>Recursos no Renovables: Se considera para el desarrollo del territorio aspectos esenciales para llevar a cabo un avance integral del espacio urbano.</p>	<p>competencias en materia de urbanística, concretamente, la Dirección de Urbanismo del INVU y el Ministerio de Planificación y Política Económica, en cuanto son los encargados de elaborar el plan nacional de desarrollo urbano, a través del cual se fijan las políticas generales sobre el crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas.”</p>	
<p>e) El efecto de las actividades humanas y los fenómenos naturales sobre el ambiente.</p>			<p>En razón de lo anterior, queda en evidencia que a pesar de las intenciones de apoyar la materia desde el punto de vista ambiental, la ley lo que generó fue duplicidad de funciones y normativa poco integrada.</p>	
<p>f) El equilibrio que necesariamente debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales.</p>				
<p>g) La diversidad del paisaje.</p>				
<p>h) La infraestructura existente.</p>				
<p>Artículo 31: Desarrollo urbanístico.</p>	<p>Para lo dispuesto en el artículo 29 anterior, se promoverá el desarrollo y el reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano, con el fin de liberar y conservar recursos para otros usos o para la expansión residencial futura.</p>			
<p>Aportes</p>	<p>Sustento teórico</p>	<p>Aporte Nacional</p>	<p>Debilidades</p>	<p>Aporte a la Investigación</p>
<p>...se promoverá el desarrollo y el reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano... ...con el fin de liberar y conservar recursos para otros usos o para la expansión residencial futura...</p>		<p>Regulaciones desde el punto de vista urbanístico, en donde con el fin de poder lograr el equilibrio ambiental que define el artículo 50 de la Constitución Política, se define el concepto de uso intensivo para obtener mayor aprovechamiento del suelo.</p>	<p>Aunque se define que el aprovechamiento debe ser de tipo intensivo para salvaguardar los recursos, las acciones dicen lo contrario, el uso de áreas de protección en montañas, bosques, cercanías a ríos, no son lo estipulado en la ley, por tanto queda claro que aunque está definido como un principio a cumplir, hay un desacato total, evidente en la reducción de tierra, agua, bosques y zonas verdes en las ciudades.</p>	<p>13. Uso intensivo del espacio urbano, protección de los recursos.</p>

Ley Orgánica del Ambiente, Ley 7454				
Capítulo XIII: Suelo				
Artículo 53: Criterios	<p>Para proteger y aprovechar el suelo, se considerarán, entre otros, los siguientes criterios:</p> <p>a) La relación adecuada entre el uso potencial y la capacidad económica del suelo y el subsuelo.</p> <p>b) El control de prácticas que favorezcan la erosión y otras formas de degradación.</p> <p>c) Las prácticas u obras de conservación de suelos y aguas que prevengan el deterioro del suelo.</p>			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la Investigación
a) La relación adecuada entre el uso potencial y la capacidad económica del suelo y el subsuelo.		<p>Se puede implementar para la autorización de permisos municipales o de construcciones, la fórmula que la LOA define, y así poder proyectar mejor la ciudad y su desarrollo:</p> $\text{construcción} = \frac{\text{uso potencial del suelo}}{\text{capacidad económica del suelo}}$ <p>Donde el uso potencial del suelo se puede medir en Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo (CAS), y la capacidad económica del suelo se puede definir por valores de las zonas en donde se encuentre, zonas homogéneas, lo que generaría construcciones más cercanas a la realidad de la zona donde se va a construir.</p>	Aunque existe un instrumento, la aplicación o desarrollo del mismo no se lleva a la práctica del ordenamiento territorial, problema general de la legislación nacional costarricense, la cual define herramientas pero las mismas al carecer de sustento o apoyo no se ejecutan, en este caso en pro del control y manejo del suelo como elemento esencial del medio ambiente.	14. aplicación de una nueva fórmula para el desarrollo del espacio.
Artículo 55: Restauración de suelos.	El Estado deberá fomentar la ejecución de planes de restauración de suelos en el territorio nacional.			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la investigación.
El Estado deberá fomentar la ejecución de planes de restauración de suelos en el territorio nacional.	Es importante destacar que la cita se basa en el concepto de restauración de suelos únicamente forestales, ya que es el único enfoque actual de Costa Rica en cuanto a restauración de suelos: "Las alteraciones en la cobertura del suelo son uno de los componentes más importantes del cambio global que afectan a los ecosistemas terrestres y causan impactos en el clima, en el ciclo del agua y de los nutrientes y en la biodiversidad. El estudio de estos cambios	Se define en la LOA el interés de restaurar suelos a nivel nacional a partir de planes nacionales, lo que demuestra que existía un interés revertir el daño ocasionado a partir de herramientas o instrumentos que lleven a esto.	Aunque se presentó a nivel de América Latina un proyecto restaurar los suelos degradados de la región, llamado La Iniciativa 20x20 (únicamente para terrenos boscosos y agrícolas), a nivel nacional, Costa Rica no ha llevado a la práctica lo dispuesto en la ley de los planes nacionales de restauración, lo que demuestra que aunque la LOA tiene la intención de integración interinstitucional en temas de esta índole, la misma no se ha cumplido, y por el contrario poco se ha avanzado. El problema principal es que entender el suelo únicamente como bosques o terrenos agrícolas, ya que las ciudades, los centros de población urbanos y	15. Planes de restauración de suelos.

	<p>constituye un objetivo relevante de investigación para el desarrollo de estrategias de desarrollo sostenible pues, generalmente, los cambios detectados tienen que ver con la degradación de la cubierta vegetal natural." (Fonseca W, s.a)</p>		<p>rurales, infraestructura, entre otros, también se incluyen dentro de la concepción del suelo, por lo que se debe cambiar la forma en cómo se conforman los conceptos en Costa Rica, ya sea que se aclaren los mismos o que se revaloricen, ampliar la visión de que Costa Rica es solamente bosques es urgente para poder hablar y tratar temas tan esenciales y críticos como el desarrollo de las ciudades y progreso de las mismas.</p>	

4.2.2 Código Municipal

Llevado a cabo en 1998, con 17 años de vigencia, el Código Municipal de Costa Rica es aplicable para los 81 cantones del país, basado en el Código Municipal de 1970 y la Constitución Política de Costa Rica, el actual código se llevó a cabo para lograr mayor control por parte de los municipios en aspectos como contratación de personal, ingresos municipales y nombramiento de los miembros de alcaldes y otros representantes elegidos por votación pública.

En aporte de lo anterior, y según el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal los gobiernos locales se desarrollan a partir de dos razones principales:

“Una de carácter política: se crea a fin de que los ciudadanos o vecinos de un mismo territorio instituyan en el nivel local su propio gobierno, estableciendo cauces de participación y representación popular. Otra de carácter administrativo: se refiere a la conveniencia de que el Gobierno nacional delegue o descentralice (territorialmente) en el Gobierno municipal, aquellas funciones o tareas que por su propia inmediatez, costos y eficiencia, puedan ser mejor ejecutadas en el nivel local.”
(IFAM, 2004)

La Imagen #7 Cantones y Distritos de la GAM, identificado por provincia, demuestra la condición de acción del actual Código Municipal y su acción a nivel nacional. Se destaca con especial énfasis de este Código el valor a la autonomía de los gobiernos locales, que aunque se encuentra plasmando normativamente, muchas veces es pasado por alto en cuanto a las competencias que les es otorgado. En razón de lo anterior, en el 2013, la Unión Nacional de Gobiernos Locales hace una actualización de la versión comentada del Código Municipal, en donde se destaca:

“Ese marco que entraña a la Municipalidad se ve reforzado con la dotación de autonomía y un ámbito competencial ilimitado; además, de un soporte financiero que se fortalecerá cuando opere el traslado de al menos un diez por ciento de los ingresos ordinarios del presupuesto nacional a las corporaciones municipales” (Unión Nacional de Gobiernos Locales, 2013)

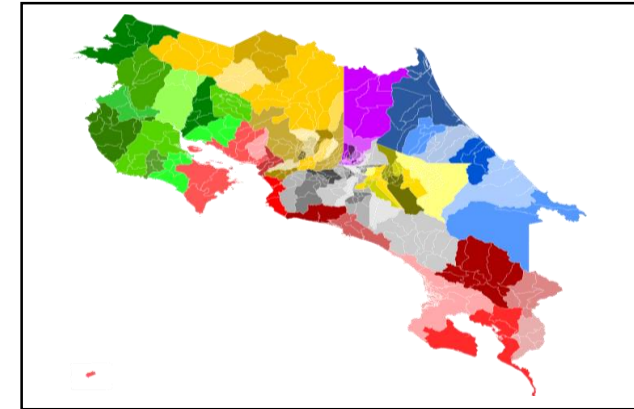


Imagen #6.1: Imagen Distribución de cantones y distritos en Costa Rica, 2014. Sin Fuente

Se debe mencionar que a nivel nacional existe un desconocimiento del valor de las funciones de los gobiernos locales en Costa Rica, tanto en materia urbana, cultural, y sobre todo política que cumplen en los territorios que regulan, y aunque muchos de estos municipios no cuentan con los recursos económicos y personales para llevar a cabo a cabalidad las funciones que deben ejercer, sus funciones son esenciales en el aspecto local del territorio.

El análisis que se lleva a continuación tanto en la Matriz #1 como en la Matriz #2, buscan demostrar los valores y debilidades del actual Código Municipal, con el fin de evidenciarlas y tratar de no incurrir en errores similares y además se busca dar el valor que los gobiernos locales merecen.

4.2.2.1 Código Municipal

Matriz #:1 Aspectos Generales

Código Municipal, Ley 7794			
Año de promulgación	1998	Tiempo de vigencia	17 años
Carácter:	Nacional, aplicable a todos los gobiernos locales.	Ejes temáticos de la norma	- Jurisdicción territorial. - Autonomía. - Atribuciones y marco competencial. - Organización. - Relaciones con otras entidades públicas y privadas. - Hacienda - Tutela administrativa
Estructura	<p>Título I: Disposiciones Generales Capítulo único:</p> <p>Título II: Relaciones Intermunicipales Capítulo Único</p> <p>Título III: Organización Municipal Capítulo I: Gobierno Municipal Capítulo II: Alcalde Municipal Capítulo III: Regidores Municipales Capítulo IV: Presidencia del Concejo Capítulo V: Sesiones del concejo y acuerdos Capítulo VI: Auditor y Contador Capítulo VII: Secretaría del Concejo Capítulo VIII: Concejos de Distrito y Síndicos</p> <p>Título IV: Hacienda Municipal Capítulo I: Disposiciones Generales Capítulo II: Los ingresos municipales Capítulo III: Crédito Municipal Capítulo IV: Presupuesto Municipal Capítulo V: Tesorería y Contaduría</p> <p>Título V: El Personal Municipal Capítulo I: Disposiciones Generales Capítulo II: Del Ingreso a la Carrera Administrativa Municipal Capítulo III: Manual Descriptivo de Puestos Generales, de los Sueldos y Salarios</p>		<p>Capítulo IV: Selección del Personal Capítulo V: Incentivos y Beneficios Capítulo VI: Evaluación y calificación del servicios Capítulo VII: Capacitación Municipal Capítulo VIII: Permisos Capítulo IX: Derechos de los servidores municipales Capítulo X: Deberes de los servidores Municipales Capítulo XI: De las prohibiciones Capítulo XII: Sanciones Capítulo XIII: Procedimientos de sanciones</p> <p>Título VI: Recursos contra los actos municipales Capítulo I: Recursos contra los acuerdos del Concejo Capítulo II: Recursos contra los demás actos municipales</p> <p>Título VII: Los Comités Cantonales de Deportes Capítulo Único</p> <p>Título VIII: Concejos Municipales de Distritos</p> <p>Título IX: Disposiciones Finales y Transitorias Capítulo I: Disposiciones Finales Capítulo II: Disposiciones Transitorias.</p>
Ejes de análisis de la norma.	<ul style="list-style-type: none"> ● #1 Autonomía Municipal Título I: Disposiciones Generales. Capítulo Único ● #2 Políticas de Ordenamiento Territorial Título III: Organización Municipal. Capítulo I, Gobierno municipal ● #3 Instrumento de Gestión: Contribuciones especiales Título IV Hacienda Municipal. Capítulo II: Los ingresos municipales 	Leyes o reglamentos que regulan la materia afín	<p>Ordenamiento Territorial Ley de Planificación Urbana. Reglamentos Conexos a la Ley de Planificación Urbana (en caso que no exista Plan Regulador Local) Ley Forestal Ley de Aguas (regula el uso del territorio desde la visión del recurso hídrico.) Ley Orgánica del Ambiente</p> <p>Instrumentos de Gestión del Suelo Plan Regulador Local.</p>
Municipios	"Artículo 2. - La municipalidad es una persona jurídica estatal, con patrimonio propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines."		

4.2.2.2 Código Municipal

Matriz #2: Análisis específico de la Norma

● Eje #1 Autonomía Municipal

Código Municipal, Ley 7794					
Título I					
Disposiciones Generales					
Capítulo Único					
Artículo Autonomía Municipal	4:	<p>La municipalidad posee la autonomía política, administrativa y financiera que le confiere la Constitución Política. Dentro de sus atribuciones se incluyen las siguientes:</p> <p>a) Dictar los reglamentos autónomos de organización y de servicio, así como cualquier otra disposición que autorice el ordenamiento jurídico.</p> <p>b) Acordar sus presupuestos y ejecutarlos.</p> <p>c) Administrar y prestar los servicios públicos municipales.</p> <p>d) Aprobar las tasas, los precios y las contribuciones municipales, así como proponer los proyectos de tarifas de impuestos municipales.</p> <p>e) Percibir y administrar, en su carácter de administración tributaria, los tributos y demás ingresos municipales.</p> <p>f) Concertar, con personas o entidades nacionales o extranjeras, pactos, convenios o contratos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.</p> <p>g) Convocar al municipio a consultas populares, para los fines establecidos en esta Ley y su Reglamento.</p> <p>h) Promover un desarrollo local participativo e inclusivo, que contemple la diversidad de las necesidades y los intereses de la población.</p> <p>i) Impulsar políticas públicas locales para la promoción de los derechos y la ciudadanía de las mujeres, en favor de la igualdad y la equidad de género.</p>			
Aportes		Sustento teórico	Aporte nacional	Debilidades	
				Aporte a la Investigación	
La municipalidad posee la autonomía política, administrativa y financiera que le confiere la Constitución Política.		<p>“Dentro del Régimen Municipal, el concepto de Autonomía Municipal se entiende como la potestad que tiene una municipalidad de autogobernarse y de auto determinarse dentro de los límites y parámetros que señala la Constitución Política.” (Unión Nacional de Gobiernos Locales, 2013)</p> <p>Autonomía Municipal: “La autonomía municipal debe ser entendida como la capacidad que tienen las municipalidades de decidir libremente y bajo su propia responsabilidad, todo lo referente a la organización de determinado cantón.” (Sentencia 4807-2012, Sala Constitucional)</p>	<p>Se le brinda los gobiernos locales, la capacidad de regir el control de los territorios a su cargo todo a partir de la autonomía municipal, lo que destaca que éstas instituciones tienen la potestad de definir políticas y lineamientos adaptados a las características propias (históricas, sociales, económicas, territoriales, etc) que cada cantón posee y que únicamente las Municipalidades las que las conocen a cabalidad.</p>	<p>No hay un respeto de la autonomía municipal a nivel nacional por parte de muchas de las instituciones del gobierno central, lo que le resta el valor a las acciones llevadas por los gobiernos locales, muy común a lo largo de los años.</p>	<p>1. Contribuciones especiales como instrumento financiero de gestión del suelo.</p> <p>2. Capacidad local de dictar normas que regulen el territorio, lo que permite mayor posibilidad de explotar el desarrollo urbano.</p> <p>3. Participación ciudadana para la toma de decisiones.</p>
a) Dictar los reglamentos autónomos de organización y de servicio, así como cualquier otra disposición que autorice el ordenamiento jurídico		<p>La autonomía municipal implica:</p> <p>- Autonomía política: “como la que da origen al autogobierno, que conlleva la elección de sus autoridades a través de mecanismos de carácter democrático y representativo, tal y como lo señala nuestra Constitución Política en su artículo 169” (Sentencia 4807-2012, Sala Constitucional)</p> <p>- Autonomía Normativa: “en virtud de la cual las municipalidades tienen la potestad de dictar su propio ordenamiento en las materias de su competencia, potestad que en nuestro país se refiere únicamente a la potestad reglamentaria que regula internamente la organización de la corporación y los servicios que presta (reglamentos autónomos de organización y de servicio)” (Sentencia 4807-2012, Sala Constitucional)</p> <p>- Autonomía Tributaria: “Conocida también como potestad impositiva, y se refiere a que la iniciativa para la creación, modificación, extinción o exención de los tributos municipales corresponde a estos entes, potestad sujeta a la</p>	<p>Se rescata de este aspecto la potestad de las municipalidades de regular mediante la creación de sus propios reglamentos, planes u otros, el territorio bajo su jurisdicción, lo que le permite que, conociendo la realidad de su territorio, se regule el crecimiento y control del mismo.</p>	<p>Desde el punto de vista que le confiera al presente proyecto de graduación, aunque la ley faculta a los municipios para desarrollar los planes reguladores, ya sean urbanos o costeros, muchas de estas instituciones no cuentan con el recurso humano o monetario para poder llevarlos a cabo.</p> <p>Actualmente se desarrollan acciones nacionales para apoyar a las municipalidades que se encuentra rezagadas en la materia, pero el problema va más allá de un Decreto, hay un trasfondo a nivel interno de las municipalidades que se debe resolver y apoyar de previo.</p>	

<p>d) Aprobar las tasas, los precios y las contribuciones municipales</p>	<p>aprobación señalada en el artículo 121, inciso 13) de la Constitución Política cuando así corresponda; y d) autonomía administrativa: como la potestad que implica no sólo la autonormación, sino también la autoadministración y, por lo tanto, la libertad frente al Estado para la adopción de decisiones fundamentales para el ente. Al respecto el artículo 169 de la Constitución Política señala que <i>"La Administración de los intereses y servicios locales de cada cantón, estará a cargo del Gobierno Municipal"</i>. (Sentencia 4807-2012, Sala Constitucional)</p> <p>- Autonomía Administrativa: "Implica la autonormación y la autoadministración. Los municipios pueden ejercer esta autonomía, con la regulación propia de los servicios públicos que prestan y con la administración de establecimientos públicos, por ejemplo los mercados municipales." (Unión Nacional de Gobiernos Locales, 2013)</p>	<p>Desde el desarrollo del presente proyecto, se destaca este aspecto como uno de los más valiosos a nivel normativo, ya que permite implementar a nivel local uno de los instrumentos financieros de gestión del suelo: las contribuciones especiales, que reglamentadas y ejecutadas correctamente podrían ser uno de los principales instrumentos de apoyo en infraestructura a nivel local.</p>	<p>Se permite a los municipios tasar y definir los ingresos por la prestación de los servicios que estos van a requerir.</p> <p>Desde el punto de vista de la contribuciones especiales, aunque estas representan un excelente apoyo a nivel local, las mismas no se encuentran reguladas ni son claras en materia normativa, es un concepto innovador pero si el mismo no se define los municipios no serán capaces de desarrollarlos, y aunque su aplicación es local, no existe una herramienta nacional de referencia en materia tributaria que permita tener plena claridad de la materia y su correcta ejecución.</p>	
<p>h) Promover un desarrollo local participativo e inclusivo, que contemple la diversidad de las necesidades y los intereses de la población.</p>		<p>Todo el aspecto normativo nacional recalca el valioso aporte que tiene el trabajo participativo en los gobiernos locales y en general, ya que es el pueblo el que se va a ver en contacto directo con lo normado, y este podría brindar uno de los mayores apoyos a nivel de información</p>	<p>Muchos gobiernos locales han desarrollado políticas de integración en la toma de decisiones y el desarrollo de políticas locales, tal es el caso de la Municipalidad de Curridabat como la pionera de la participación ciudadana, pero este modelo no es repetitivo y por el contrario la voz del pueblo pocas veces es integrada en las acciones locales, lo que demuestra que estas acciones deben de fortalecerse.</p>	
<p>Artículo 2: Principios</p>	<p>La municipalidad y los demás órganos y entes de la Administración Pública deberán coordinar sus acciones. Para tal efecto deberán comunicar, con la debida anticipación, las obras que proyecten ejecutar.</p>			
<p>Aportes</p>	<p>Sustento teórico</p>	<p>Aporte Nacional</p>	<p>Debilidades</p>	<p>Aporte a la investigación</p>
<p>La municipalidad y los demás órganos y entes de la Administración Pública deberán coordinar sus acciones</p>	<p>"... este Tribunal también ha reconocido, en su jurisprudencia, la necesidad de armonizar las competencias nacionales y la competencias locales, por cuanto la materia que integra el fin general de "los intereses y servicios locales" deba coexistir con los intereses y servicios públicos "nacionales o estatales", así como que la autonomía de las Municipalidades otorgada por el Constituyente en el artículo 170 de la Constitución Política no puede entenderse que se trata de una autonomía plena o ilimitada, pues siempre se encuentra sujeta a ciertos límites" (Sentencia 20958-10, Sala Constitucional).</p>		<p>Existen competencias que son meramente locales pero que las mismas no deben alejarse de los intereses nacionales, lo que demuestra que el trabajo debe ser conjunto, contrario a lo que se ha venido desarrollando en nuestro país y con muchas de las instituciones, que por duplicidad de funciones o por carencia de claridad en las normas, no trabajan de manera conjunta y las soluciones nacionales no son integrales, por el contrario, son aisladas y carentes de sentido de unidad.</p>	<p>4. Considerar las instituciones que tiene competencia en la materia e integrarlas en las acciones locales para generar una sociedad integral.</p>

● Eje #2 Ordenamiento Territorial

Código Municipal, Ley 7794

Título III
Organización Municipal
Capítulo I
Gobierno Municipal

<p>Artículo Atribuciones Concejo</p>	<p>Son atribuciones del concejo: p) Dictar las medidas de ordenamiento urbano. q) Constituir, por iniciativa del alcalde municipal, establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales y autorizar la constitución de sociedades públicas de economía mixta....</p>			
<p>Aportes</p>	<p>Sustento teórico</p>	<p>Aporte Nacional</p>	<p>Debilidades</p>	<p>Aportes a la investigación</p>
<p>p) Dictar las medidas de ordenamiento urbano.</p>	<p>“Lo dispuesto en este inciso conlleva al tema de la planificación urbana, regulado especialmente en la Ley del mismo nombre, número 4240 de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas. Es nítida esa normativa y la jurisprudencia constitucional en el sentido de que la materia de ordenamiento territorial es esencialmente municipal, correspondiendo al Concejo Municipal la aprobación de los "Planes Reguladores" en coordinación con el INVU, así como la señalización de las vías públicas en coordinación con la Dirección de Vialidad del MOPT.” (IFAM,2002)</p>	<p>Existe normativamente y jurisprudencialmente el sustento suficiente para que las municipalidades, sin exagerar de su poder, puedan tomar la autoridad que se les confiere, mediante la autonomía municipal y se empoderen de su rol regulador y desarrollar de ciudades y el territorio bajo su jurisdicción, permitiendo parar el retroceso de los espacios urbanos u rurales en materia habitacional, de ordenamiento territorial.</p>	<p>Aunque es harto conocido el tema de la autonomía municipal, y el papel que estas juegan en el desarrollo de los territorios, las mismas no pueden llevar a cabo las funciones que por ley se les establecen, ya sean por falta de comunicación interinstitucional, o por falta de recursos (financieros, de personal, conocimiento) que les permitan cumplir a cabalidad con sus funciones, sumado a lo anterior, muchas veces se irrespeta la autoridad local por parte de los entes nacionales, lo que entorpece las labores de regulación municipal. Es urgente que los gobiernos locales se empoderen de su rol de poder y generen un cambio nacional.</p>	<p>5. Autonomía: Capacidad de los gobiernos locales de desarrollar su territorio mediante la autonomía política.</p>
<p>q) Constituir, por iniciativa del alcalde municipal, establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales y autorizar la constitución de sociedades públicas de economía mixta.</p>	<p>“Resulta novedoso en el sentido de que se autoriza a las Municipalidades la constitución de establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales y autoriza la constitución de sociedades públicas de economía mixta. El legislador no brindó la claridad suficiente al inciso, puesto que no estableció las reglas sustanciales y de procedimiento para la creación de dichos establecimientos y empresas, preocupando en particular cuando se trate de constitución de sociedades; con el obstáculo de que la normativa que supletoriamente sería aplicable en este último caso deviene insuficiente e inconsistente. Se acentúa el vacío al repasar los detalles que debe contemplar todo pacto constitutivo de sociedades, entre otros: Objeto, designación de los socios particulares, aportes de capital, conformación de junta directiva, distribución de poderes, acciones, refrendos e inscripción.” (IFAM,2002)</p>	<p>La ley plantea una figura bastante conocida como método de apoyo para lograr mejoras en obras públicas. Normativamente el país cuenta con muchos instrumentos que permitan el desarrollo de las ciudades y el territorio, por tanto, “echar mano” de esos instrumentos y con ayuda de la autonomía política municipal, poder reglamentarlos a nivel local, permitiría mayor avance del desarrollo económico, social, cultural y territorial del espacio bajo jurisdicción municipal.</p>	<p>Existe normativamente, no es aprovechada, no se explotan todas las oportunidades que la misma brinda a los gobiernos locales y nacionales; a nivel de América Latina este tipo de alianzas han generado grandes progresos en gobiernos locales de Brasil, El Salvador, Colombia y otros, pero en Costa Rica tal y como lo señala María Acosta en el 2011, este tipo de alianzas no han sido altamente explotadas, y por el contrario su implementación para inversión en obra pública se ha visto limitada a la figura de las concesiones, no aprovechando la flexibilidad que ésta figura posee y la cantidad de formas y vehículos de asociación que la misma puede tomar.</p>	<p>6. Sociedades públicas de economía mixta: público-privada, como instrumento para desarrollar obra pública.</p>

Eje #3 Contribuciones Especiales

Ley Orgánica del Ambiente, Ley 7794				
Título IV				
Hacienda Municipal				
Capítulo II				
Ingresos Municipales				
Artículo 77:	Contribuciones Especiales			
Dentro de los tributos municipales podrán establecerse contribuciones especiales, cuando se realicen obras que se presten a ello y que mantengan una relación apropiada con el beneficio producido. Estas contribuciones estarán a cargo de los propietarios o poseedores del inmueble beneficiado y se fijarán respecto de los principios constitucionales que rigen la materia.				
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la investigación
Dentro de los tributos municipales podrán establecerse contribuciones especiales, cuando se realicen obras que se presten a ello y que mantengan una relación apropiada con el beneficio producido.	“El concepto de Contribuciones Especiales que establece esta norma se concibe “...como un método para cubrir los costos de determinadas actividades de los entes públicos, que si bien producen un beneficio general y, por lo tanto, un costo indivisible, al mismo tiempo ofrecen una ventaja mayor a determinadas personas, entre las que es posible repartir una parte del coste. (...) no estamos en presencia de un precio de mercado ni de un pago voluntario, sino de una exacción coactiva de un ente público dotado de poder para establecerla (...) Jurídicamente, es indudable que el perfil de la contribución especial no puede ser otro que el de la obligación tributaria, con lo que quiere significarse que, como el impuesto y la tasa es un tributo y, consecuentemente, le son de aplicación los principios de constitucionales que informan toda la materia tributaria. Pero inmediatamente ha de señalarse que se distingue de los otros tributos (impuesto y tasa) precisamente por la estructura de su hecho imponible, ya que éste ha de consistir en la obtención de un beneficio o incremento de valor de sus bienes consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.”	Se plantea la figura a nivel normativo para ser ejecutado por los gobiernos locales, pero la misma no se lleva a cabo en muchas de las 81 municipalidades a nivel nacional.		7. Contribuciones especiales como instrumento financiero de gestión del suelo a nivel de gobiernos locales.

4.2.3 Ley de Planificación Urbana, Ley 4240



Imagen #7 La Costa Rica de ayer en 1994. Fuente:

<http://www.crhoy.com/tecnologia/google-asi-cambio-el-valle-central-en-los-ultimos-32-anos/>

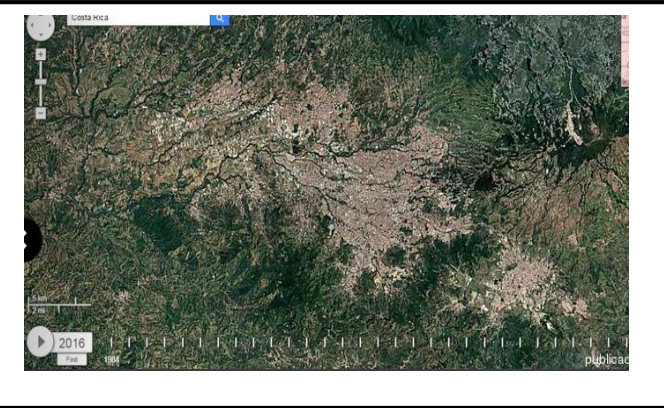


Imagen #8 La Costa Rica de ayer en 2016. Fuente: Fuente:

<http://www.crhoy.com/tecnologia/google-asi-cambio-el-valle-central-en-los-ultimos-32-anos/>

Vivimos regidos en materia de planificación urbana a partir de una Ley que posee 47 años de vigencia. ¿Cuál es la visión de ciudad que estamos proyectando? ¿Cuál son las acciones que se pretendían casi cinco décadas atrás?

La imágenes #7 y #8 demuestran la diferencia en el contexto durante el avance de 22 años en el crecimiento de la GAM quedando claro el contexto en el que vivimos actualmente, las acciones que se proyectaron hace ya más de cuatro décadas no son suficientes para atender el modelo actual de ciudad característica en el país, reinada por desarrollo lineal, carencia de espacios urbanos para el usuario, donde el automóvil se encuentra por encima del peatón, y en concepto de lo particular reina sobre lo social o general.

No se puede negar la importancia que esta ley represento en su momento, al ser la segunda asociada y aprobada en temática urbanística en América Latina, la Ley 4240, Ley de Planificación Urbana (LPU) trato temas importantes de regulación nacional y local, tales como el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y los Planes

Reguladores Municipales, se presentaba entonces como una propuesta visionaria, de proyección a futuro, pero que la misma nunca se actualizo al modelo de crecimiento de las ciudades costarricenses, generando muchos de los males nacionales en materia de ordenamiento territorial actual.

No se puede negar la importancia que esta ley represento en su momento, al ser la segunda asociada y aprobada en temática urbanística en América Latina, la Ley 4240, Ley de Planificación Urbana (LPU) trato temas importantes de regulación nacional y local, tales como el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y los Planes Reguladores Municipales, se presentaba entonces como una propuesta visionaria, de proyección a futuro, pero que la misma nunca se actualizo al modelo de crecimiento de las ciudades costarricenses, generando muchos de los males nacionales en materia de ordenamiento territorial actual.

Se trata en la misma de un tema importante a destacar, la competencia residual del INVU en la planificación nacional en caso de que las municipalidades no cuenten con los Planes Reguladores correspondientes, estableciendo tres reglamentos, o instrumentos de control urbano, que de los cuales, a 47 años de haberse promulgado esta ley, solo se encuentran vigentes dos de los tres establecidos (Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y el Reglamento de Construcciones), dejando de lado el tercer eslabón de la formula, el Reglamento de Renovación Urbana, mismo

que a pesar del esfuerzo de la Dirección de Urbanismo y Vivienda del INVU a principios del presente año, fue detenido casi a las puertas de haber concluido con todos los requisitos necesarios para su publicación oficial pero que se desea rescatar en el presente proyecto de investigación por el aporte intelectual y técnico que significa, además de ser moderno y actualizado con la realidad nacional.

Pros y contras es lo que se puede mencionar con respecto a la Ley 4240, la ciudad ha podido salvar mucho y protegerse de acciones en su contra, pero ya no es suficiente solo defenderse, es necesario actuar y proyectar acciones, empoderarse del rol de autoridad, indistintamente a quién corresponda, pero se debe detener el retroceso, y ver hacia el futuro.

Sumado a lo anterior, se debe destacar que las ciudades costarricenses se han regido por el camino que se pensaba correcto, y el problema no es que el camino sea correcto o equivocada, sino que el mismo se quedó rezagado en conceptos de décadas anteriores, en modelos de urbanismo caduco y por sobre todo y debido a su vulnerabilidad, normativamente hablando, el poder fue adquirido por pocos, dejando de lado el bienestar social que sí establecen leyes como la Ley Orgánica del Ambiente; se pasó al individualismo, nunca se buscó lo que en Colombia definen como la función social de la propiedad, sino que se basan en el valor de la propiedad privada, modelo equivocado, y evidente su

equivocación, en el modo de expansión lineal de los espacios urbanos costarricenses, encareciendo recursos naturales, restando valor a las ciudades y dejando de lado el usuario que día a día transita y sufre las consecuencias de ciudades desordenadas.

Carentes de una ley actualizada y rezagados en avances en nuestras ciudades, en comparación con países vecinos y de la región como Panamá y Guatemala, que evidentemente invierten en obras públicas y el desarrollo territorial, se le suma a Costa Rica la ineficiencia, burocracia y falta de interés de las instituciones gubernamentales competentes en la materia en tomar acciones propias de sus funciones, y del ejecutar leyes como la de planificación urbana; únicamente se labora para cumplir con lo que se presente en el día a día, no existen “profesionales” preparados en los problemas o necesidades que se deben atender, y con los que se cuenta actualmente son en su mayoría, los principales culpables del caos que vivimos.

La duplicidad de funciones entre las propias instancias gubernamentales, la claridad de las mismas y el irrespeto a aquellas que sí tienen claro panorama de sus funciones – municipios- es un mal que aqueja el día a día, todos quieren “meter mano” ya que la ley se los permite, lo que genera atrasos, y el problema es que son atrasos de años y décadas, se vuelve un juego de egos políticos y un pulso por el poder y de tratar de figurar.

El urbanismo costarricense se ha visto atropellado por acciones que restan poder a lo que pocos se han esforzado por lograr objetivos. Entonces, se puede deducir que una ley desactualizada, desarticulada con el marco normativo nacional,

poco apoyada por el poder político institucional-gubernamental y de algunos profesionales que lo único que desean es entorpecer el avance necesario y urgente, es lo que ha generado la decadencia del modelo de planificación nacional.

En relación con lo anterior, no se puede dejar de mencionar que sí ha habido un esfuerzo de muchas partes con planes, proyectos y acciones para mejorar o contrarrestar el daño causado, pero estos esfuerzos han sido invisibilizados o detenidos por intereses particulares.

Una ley como la 4240, con mucho potencial de desarrollo y de ser reforzada, debe ser tomada como el marco base real sobre las cuales se forjaron las ciudades costarricenses, pero la misma debe ser mejorada para que el daño causado no avance, el presente estudio, tanto de la Matriz #1 y #2, buscan destacar y estudiar, en lo que corresponde e interesa al presente proyecto de graduación sobre esta ley (planificación urbana, renovación urbana e instrumentos de gestión), con el fin de poder obtener debilidades, potencialidades de la misma; y además se busca identificar aportes para ser implementados en la herramienta de apoyo a los gobiernos locales que se desea desarrollar con el presente proyecto, con el fin de que la misma cuente con un fundamento legal nacional real, pero sumándole el aspecto de la actualización, con nuevos conceptos o nuevas metodologías de trabajo.

4.2.3.1 Ley de Planificación Urbana.
Matriz #:1 Aspectos Generales

Ley de Planificación Urbana, Ley 4240			
Año de promulgación	1968	Tiempo de vigencia	47 años
Carácter:	Nacional.	Ejes temáticos de la norma	xxxxxxx
Estructura	<p>Capítulo Preliminar Definiciones</p> <p>Sección Primera: Planificación Nacional Capítulo Primero: Plan Nacional de Desarrollo Urbano Capítulo Segundo: Dirección de Urbanismo</p> <p>Sección Segunda: Planificación Local Capítulo Primero: Planes Reguladores Capítulo II: Reglamentos de Desarrollo Urbano Capítulo Tercero: Zonificación Capítulo Cuarto: Fraccionamiento y Urbanizaciones Capítulo Quinto: Mapa Oficial Capítulo Sexto: Renovación Urbana Capítulo Séptimo: Construcciones</p>		<p>Sección Tercera: Disposiciones Complementarias Capítulo Primero: Órganos especializados de Planificación Regional y Local Capítulo Segundo: Oficina de Planeamiento del Área Metropolitana de San José Capítulo Tercero: Expropiaciones Capítulo Cuarto: Contribuciones Especiales Capítulo Final: Reformas y Transitorios</p>
Ejes de análisis de la norma.	<p>Definiciones</p> <ul style="list-style-type: none"> ● #1 Planificación Urbana Capítulo Primero: Plan Nacional de Desarrollo Urbano Capítulo Primero: Planes Reguladores Capítulo II: Reglamentos de Desarrollo Urbano ● #2 Renovación Urbana Capítulo Sexto: Renovación Urbana ● #3 Instrumento de Gestión: Capítulo Cuarto: Contribuciones Especiales 	Leyes o reglamentos que regulan la materia afin	<p>Ordenamiento Territorial Ley Orgánica del Ambiente Reglamentos Conexos a la Ley de Planificación Urbana (en caso que no exista Plan Regulador Local) Ley Forestal Ley de Aguas (regula el uso del territorio desde la visión del recurso hídrico.) Código Municipal</p> <p>Instrumentos de Gestión del Suelo Plan Regulador Local. Código Municipal</p>
Planificación Urbana	"Artículo 2. - La municipalidad es una persona jurídica estatal, con patrimonio propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines."		

4.2.3.2 Ley de Planificación Urbana

Matriz #2: Análisis específico de la Norma

● Eje #1 Planificación Urbana

Ley de Planificación Urbana, Ley 4240					
Sección Primera					
Planificación Nacional					
Capítulo Primero					
Plan Nacional de Desarrollo Urbano					
Artículo 2:	<p>Las funciones que requiere la Planificación Urbana, nacional o regional, serán cumplidas por la Oficina de Planificación y el Instituto, a fin de promover:</p> <p>a) La expansión ordenada de los centros urbanos;</p> <p>b) El equilibrio satisfactorio entre el desenvolvimiento urbano y el rural, por medio de una adecuada distribución de la población y de las actividades económicas;</p> <p>c) El desarrollo eficiente de las áreas urbanas, con el objeto de contribuir al mejor uso de los recursos naturales y humanos; y</p> <p>d) La orientada inversión en mejoras públicas.</p>				
Aportes	Sustento teórico	Aporte nacional	Debilidades	Aporte a la Investigación	
Las funciones que requiere la Planificación Urbana, nacional o regional, serán cumplidas por la Oficina de Planificación y el Instituto	<p>“En concordancia con lo dispuesto en los artículos 169 y 170 de la Constitución Política, la Ley de Planificación Urbana parte del supuesto de que la titularidad primaria en esta materia corresponde a las municipalidades (planificación urbana local), por supuesto, dentro de los límites de sus jurisdicciones. No obstante, la Ley en comentario también confiere competencia en esa materia al Ministerio de Planificación y Política Económica y al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, pero limitada a la planificación urbana nacional o regional, las que deben fijar las políticas generales sobre el crecimiento y desarrollo de las áreas urbanas.” (Pronunciamiento C-001-2004, Procuraduría General de la República)</p>		<p>“A nuestro criterio, lo que está en juego es el resultado de la gestión del INVU y su Dirección de Urbanismo a lo largo de estos 30 años. Una realidad que ha hecho de la GAM esa ciudad tan dispersa, una población que no encuentra condiciones de funcionamiento apropiadas, unas ciudades sucias y carentes de lineamientos urbanos de calidad, unas políticas de vivienda sin facilidades para la clase media, 182 asentamientos en precario o tugurios, un anillo de contención burlado y transgredido una y otra vez, un desarrollo lineal en la zona de protección que todo lo permitió, ríos ocultos convertidos en basureros y cloacas, por citar algunos de sus problemas.” (Brenes, 2010)</p>		
a) La expansión ordenada de los centros urbanos;				<p>Existe en la norma, pero no se controla el desarrollo o el crecimiento de los centros urbanos y rurales, se carece de herramientas de planificación urbana y ordenamiento territorial que regulen el avance de los centros de población en materia económica, poblacional, territorial, entre otras. La inversión en obra pública en el país es muy baja, evidenciado en el estado de aceras, carreteras, puertos, aeropuertos, parques y áreas de recreación en los distintos centros urbanos producto del poco y carente control del crecimiento poblacional; tal como lo menciona el Arq. Eduardo Brenes, en la revista digital, Hablando Claro, en su texto, Perspectivas de la Planificación Urbana, primera parte, se destaca que el crecimiento ha sido dispar, con tendencia a ser lineal a lo largo de los caminos y carreteras; de baja densidad, con evidentes desequilibrios ambientales, todo lo anterior,</p>	
b) El equilibrio satisfactorio entre el desenvolvimiento urbano y el rural, por medio de una adecuada distribución de la población y de las actividades económicas					
c) El desarrollo eficiente de las áreas urbanas, con el objeto de contribuir al mejor uso de los recursos naturales y humanos					

			evidente en la invasión de terrenos y zonas agrícola y forestales.	
Sección Segunda Planificación Local Capítulo Primero Planes Reguladores				
Artículo 15:	Conforme al precepto del artículo 169 de la Constitución Política, reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor.			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la investigación
...reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor	“La planificación urbana es una competencia esencialmente local, según lo disponen los numerales 169 constitucional y 15 de la Ley de Planificación Urbana, e incluye limitaciones a la propiedad privada que tienden a impedir el desarrollo desordenado e impactante de las comunidades y garantizar la coexistencia de las necesidades humanas de convivencia junto con el deber de brindar protección del medio ambiente. Los propietarios de los suelos y sus edificaciones están obligados a destinarlos al uso establecido en el ordenamiento urbano respectivo, el cual deriva de la zonificación implementada en los reglamentos respectivos, quedando sujetos a sus disposiciones y limitaciones, con los cuales queda integrado el contenido esencial del derecho de propiedad” (Sentencia 4400-12, Sala Constitucional)	Es reconocido el papel de los gobiernos locales a nivel nacional, por lo menos a lo que en materia normativa representa; desde el Código Municipal, leyes, jurisprudencia es notorio que las Municipalidades juegan un papel esencial en el desarrollo urbano de los territorios a su cargo, por lo que se puede demostrar que desde la teoría y el sustento legal, los municipios tienen el control y el poder de planificar y llevar a buen término el desarrollo urbano, cultural, social, político y otros de sus distintas áreas a gobernar.	¿Existe un verdadero rol de empoderamiento por parte de los gobiernos locales costarricenses? ¿El respeto por parte de los entes nacionales a la autonomía y poder municipalidades es real en Costa Rica? Si las preguntas que se definen anteriormente se encuentran en la mentalidad de la población costarricense, es por en la mayoría de los casos no se cumple con lo planteado, aunque los gobiernos locales cuentan con todo el sustento legal suficiente para poder tomar su rol de regulador y promotor de desarrollo local, muchas de éstas no echan mano a esta potestad y no cumplen con sus funciones; carentes de recursos económicos, técnicos o de conocimiento que les permitan actuar conforme a la ley, sumado a lo anterior, muchas instituciones o nacionales o entes privados no respetan la autonomía municipal y quieren ejercer por sobre las decisiones de los municipios. Es claro entonces que el refuerzo teórico con que cuenta la figura de los municipios en Costa Rica es débil en la realidad y además se encuentra urgido de acciones prioritarias para atender la falta de participación municipal en la toma de decisiones.	1. Competencia de los gobiernos locales para regular su territorio. 2. Capacidad de los gobiernos locales de desarrollar reglamentos y normativa específica con el fin de ordenar el territorio.
Artículo 16	De acuerdo con los objetivos que definan los propios y diversos organismos de gobierno y administración del Estado, el plan regulador local contendrá los siguientes elementos, sin tener que limitarse a ellos: ... g) La vivienda y renovación urbana con exposición de las necesidades y objetivos en vivienda, y referencia a las áreas que deben ser sometidas a conservación, rehabilitación y remodelamiento.			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la investigación
g) La vivienda y renovación urbana con exposición de las necesidades y objetivos en vivienda, y referencia a	Carente de sustento teórico y legal a nivel nacional en materia de Renovación Urbana, se debe fundamentar la misma con aportes de países que avanzan en el tema a pasos agigantados y demostrando que Costa Rica se	En el año 2015 se dio a conocer a consulta pública el Reglamento Nacional de renovación Urbana, llevado a cabo por un grupo de	1 Es preocupante que países como Colombia ya estén entendiendo que el modelo de construcción en altura, de altas torres, perjudica el desarrollo de	3. Propuesta del Reglamento de Renovación Urbana.

<p>las áreas que deben ser sometidas a conservación, rehabilitación y remodelamiento.</p>	<p>rezagó y dejó el tema del ordenamiento territorial de lado, indispensable para el desarrollo de una nación, lo que deja en evidencia la imperante necesidad de poner en práctica acciones tomadas por instituciones o grupos que apoyan el progreso del país. Costa Rica olvida aspectos esenciales por atender, y si no existe jurisprudencia o normas que expongan aspectos como la renovación, quiere decir que el rumbo tomado por el país es equivocado y se debe echar mano del conocimiento de otras naciones para poder entender lo que el tema significa. Sobre lo relativo a materia de renovación de centros urbanos, Bogotá, en el actual año, aprobó un decreto que le permitió encauzar la renovación equivocada que la ciudad estaba tomando, en razón de lo anterior, Gerardo Ardila, en el diario El Tiempo destaca:</p> <p>“La costumbre de crecer expandiendo la ciudad hacia sus bordes postergó la preocupación por reglamentar la renovación urbana de Bogotá. En el año 2000, en el POT correspondiente, no se plantearon procedimientos ni mecanismos para reglamentar la renovación de la ciudad. Ese es el objetivo del Decreto 562 del 2015, que responde a las necesidades de una ciudad que venía renovándose sin controlar densidades ni alturas, sin generar espacio público ni ampliar redes de servicios públicos. El 72 % de las licencias en Bogotá corresponden a procesos que avanzan tumbando casas de 2 pisos para construir edificios de 9 a 15 pisos. Un proceso de renovación sin norma ni dirección...”</p>	<p>profesionales especialistas en la materia, y atendido de manera conjunta con gobiernos locales e instituciones estatales; existe al menos una base y el tema ya se está tratando a nivel nacional, ahora es momento de tomar esta herramienta y ejecutarla para poder salvar el caos de ciudades en las que vivimos.</p>	<p>una ciudad si el mismo no es controlado y entendido en la integralidad del espacio urbano, ya que satura y explota sobra manera el suelo y las principales redes de sistemas que conforman los centros de población, ciudades como Bogotá ya aprendieron y lo hicieron con la experiencia, con la práctica, y son capaces de tomar acciones para corregir en el momento adecuado mayores daños a las ciudades, en el 2000 el POT de Bogotá hacia una proyección de lo que se esperaba, y para el 2015 entendieron que el modelo tenía sus debilidades, les tomo únicamente 15 años entender y tomar acciones, la eficacia asombra y es envidiada. En Costa Rica, han pasado 47 años para que el tema de la renovación se trate y se atienda, aún así y a pesar de las acciones tomadas para tratar las necesidades y los vacíos existentes, los intereses de pocos estaban siendo perjudicados, pero nunca se entendió que el nuevo reglamento propuesto se apartaba de lo particular y buscaba un bien social, se tuvo que echar marcha atrás; lo bueno es que al menos ya se trató el tema y existe una base, ahora la misma debe ser retomada. Si otros países han pasado lo que a Costa Rica apenas le está tomando entender, se debe aprender de los errores de los demás ya actuar con base a estos, ya existe la experiencia internacional, ya existen profesionales que saben cuál debe ser el camino más acertado para encaminar una ciudad, entonces, se debe tomar estos recursos y usarlos a conveniencia en la realidad de un país como el nuestro, pero parece que esto aún no se ha entendido, y lejos de aplicarlo se empeñan en ignorarlo, Costa Rica y la planificación urbana nacional está mal encaminada y es necesario ayudarla a encontrar el camino correcto para poder avanzar y desarrollarnos.</p>	
---	---	---	--	--

**Capítulo Segundo
Reglamentos de Desarrollo Urbano**

<p>Artículo 19:</p>	<p>Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de las salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.</p>			
<p align="center">Aportes</p>	<p align="center">Sustento teórico</p>	<p align="center">Aporte Nacional</p>	<p align="center">Debilidades</p>	<p align="center">Aporte a la investigación</p>
<p>Cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador y para la protección de los intereses de las salud, seguridad,</p>	<p>“Adicionalmente la ley 4240 establece la responsabilidad de las municipalidades de contar con un plan regulador para la correcta gestión urbana de su territorio, sin embargo a la fecha esa tarea continua alarmanamente inconclusa (En Costa Rica, al igual que en la mayoría de países de América latina, la planificación urbana es responsabilidad de los gobiernos municipales, en concordancia con los</p>	<p>Se rescata de este aspecto la potestad de las municipalidades de regular mediante la creación de sus propios reglamentos, planes u otros, el territorio bajo su jurisdicción, lo que le permite que, conociendo la realidad de su territorio, se regule el crecimiento y control del mismo.</p>	<p>Desde el punto de vista que le confiera al presente proyecto de graduación, aunque la ley faculta a los municipios para desarrollar los planes reguladores, ya sean urbanos o costeros, muchas de estas instituciones no cuentan con el recurso humano o monetario para poder llevarlos a cabo. Actualmente se desarrollan acciones nacionales para apoyar a las municipalidades que se</p>	<p>2. Capacidad local de dictar normas que regulen el territorio, lo que permite mayor posibilidad de explotar el desarrollo urbano.</p>

comodidad y bienestar de la comunidad.	principios de descentralización y respeto por la autonomía local). Actualmente, si consideramos el territorio de los distritos que cuentan con algún tipo de planificación urbana producto de un plan regulador aprobado, este porcentaje del territorio nacional no alcanza el 30% del territorio. Aproximadamente la mitad de los gobiernos locales del país no cuentan con dicho instrumento de planificación y por lo tanto se rigen por los reglamentos nacionales.” (Jiménez, 2015)		encuentra rezagadas en la materia, pero el problema va más allá de un Decreto, hay un trasfondo a nivel interno de las municipalidades que se debe resolver y apoyar de previo.	
Artículo 21:				
<p>Los principales reglamentos de Desarrollo Urbano serán:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) El de Zonificación, para usos de la tierra; 2) El de Fraccionamiento y Urbanización, sobre división y habilitación urbana de los terrenos; 3) El de Mapa Oficial, que ha de tratar de la provisión y conservación de los espacios para vías públicas y áreas comunales; 4) El de Renovación Urbana, relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en proceso o en estado de deterioro; y 5) El de Construcciones, en lo que concierne a las obras de edificación. 				
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la investigación
4) El de Renovación Urbana, relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en proceso o en estado de deterioro	<p>Tomado del actual reglamento que se encontró en consulta pública por parte del INVU se extrae el fundamento esencial que debe perseguir el nuevo reglamento de Renovación Urbana nacional:</p> <p>“Que amparado en los principios de desarrollo sostenible y planificación territorial definidos en la primera parte del presente cuerpo normativo, y con la finalidad de asegurar una calidad de vida optima a los habitantes del territorio nacional, el nuevo reglamento establecerá y delimitará las condiciones para garantizar el uso eficiente del suelo al momento de formular los diferentes tipos de áreas y proyectos de renovación urbana.”</p>	Tomo 47 años llevar a cabo la propuesta de un nuevo reglamento, ahora se cuenta con la base, sustentada técnica y legalmente, y aunque su proceso se encuentra detenido, la herramienta sigue en pie, y si a nivel nacional la misma no se puede ejecutar, por lo menos a nivel local los municipios pueden adoptarla y adaptarla a la realidad de cada centro de población.	1	3. Propuesta del Reglamento de Renovación Urbana

● Eje #2 Renovación Urbana

Ley de Planificación Urbana, Ley 4240				
Capítulo Sexto Renovación Urbana.				
Artículo 51:	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.			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aportes a la investigación
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.	“Aunque el concepto de Renovación Urbana aparece en la Ley 4240, su implementación práctica ha sido difícil, debido a la falta de instrumentos suplementarios de gestión del suelo que faciliten el reajuste, el control del costo de la tierra, el incentivo a la inversión privada y las operaciones consorciadas entre el sector público y el sector inmobiliario. Es razonable concluir que el gobierno nacional debe promover la revisión y actualización de las regulaciones urbanas y el establecimiento de instrumentos de gestión del suelo urbano que faciliten la generación de proyectos de escala intermedia para la renovación urbana y el control del crecimiento de las ciudades.” (Jimenez, s.a)		Lejos de acercarse a un modelo idóneo de ciudad, fundamentado en una ley visionaria en el momento de su desarrollo, las autoridades nacionales y sectores privados de la población han generado un retroceso en el tema de la ciudad y su atención. Actualmente los centros urbanos no funcionan como atractores de usuarios y centros de población, sino que se comportan como sectores de paso y expulsan a los habitantes, los asentamientos informales toman fuerza en conjunto con la carencia de espacio público y la infraestructura adecuada para avanzar a nivel país, este panorama es el que se ha producido por la falta del desarrollo y aplicación de la normativa. Las acciones que se debieron prever hace ya casi cincuenta años están pasando las facturas de las consecuencias a las poblaciones actuales, y si se sigue sujeto al mismo modelo de incertidumbre y poca acción, lo que define la Ley Orgánica del Ambiente de salvaguardar los recursos para las poblaciones futuras sin lugar a dudas va a convertirse únicamente en un sueño o un anhelo que se intentó pero que nunca se luchó por cumplir.	4: Desarrollo de la nueva herramienta del reglamento como instrumentos para restaurar nuestras ciudades.
Artículo 52:	Las zonas a mejorar indicadas anteriormente, serán incluidas en el Mapa de Zonificación, tan luego la municipalidad interesada en corregir sus deficiencias apruebe formalmente el correspondiente programa de renovación. Desde entonces, y por el término de cinco años, pesarán sobre esas áreas restricciones para fraccionar o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias. Vencido dicho plazo, quedará por el mismo hecho insubsistente cualquier restricción debida a remodelamiento predial, y los permisos de construcción se ajustarán a los requisitos comunes			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aportes a la investigación
Desde entonces, y por el término de cinco años, pesarán sobre esas áreas restricciones para fraccionar	Extraído de la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana:			

<p>o construir, en tanto no sean subsanadas sus deficiencias. Vencido dicho plazo, quedará por el mismo hecho insubsistente cualquier restricción debida a remodelamiento predial, y los permisos de construcción se ajustarán a los requisitos comunes</p>	<p>“Áreas estratégicas de renovación urbana: Son aquellas áreas de la ciudad compuestas por un conjunto de predios, edificaciones y actividades, que por su ubicación estratégica, sus condiciones de deterioro, desuso o inadecuado parcelamiento, se requieren rehabilitar para mejorar sus funciones urbanas, optimizar los usos de suelo, dándoles un uso más intensivo y aumentando la calidad de vida de pobladores y usuarios de la ciudad.”</p>			
<p>Artículo 53: En programa de renovación urbana, la facultad remodeladora permite a la municipalidad abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado. La municipalidad o el instituto gestionarán con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, lo correspondiente a redistribución de lotes, para arreglar por convenio el modo de reubicarles dentro de la misma zona, trasladarles a otra y efectuar compensaciones en dinero o en especie. De no haber acuerdo, podrá estarse a lo dispuesto en el artículo 69.</p>				
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aportes a la investigación
<p>En programa de renovación urbana, la facultad remodeladora permite a la municipalidad abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado. ...lo correspondiente a redistribución de lotes, para arreglar por convenio el modo de reubicarles dentro de la misma zona, trasladarles a otra y efectuar compensaciones en dinero o en especie.</p>	<p>“Aunque normalmente asociamos los procesos de renovación urbana con temas de reconstrucción o redefinición de infraestructura física, es innegable que estas intervenciones deben obedecer a fines ulteriores, asociados con las problemáticas que la ciudadanía experimenta en su vida urbana. No es posible de ninguna manera calificar de Renovación Urbana la mera construcción de edificios “per se”, si estas intervenciones no se encaminan hacia el interés común de un entorno urbano más amable y sostenible.” (Jimenez, 2015)</p>	<p>Se puede mencionar que en este punto se hace referencia a un nuevo instrumento de gestión del suelo, no explícito en la ley pero que por interpretación de la misma potencia el uso y aplicación del reajuste de terrenos e integración inmobiliaria, el cual según el libro Gestión del Suelo Urbano en el marco del ordenamiento territorial los refiere como que el reajuste de terrenos supone la voluntad municipal de un desarrollo unificado, motivado por la definición de una mejor configuración de globo del terreno o la equitativa distribución de las cargas sobre los beneficios sobre los diferentes predios que lo componen.</p>	<p>Aunque la ley nacional hace referencia al mismo en el marco normativo, el mismo no se encuentra reglamentado, por lo que actualmente se presenta un vacío legal para la aplicación de este tipo de instrumento, al no encontrarse reglamentado a nivel nacional, la oportunidad sería que algún gobierno local lo regule dentro de su plan regulador como medio para alcanzar la renovación urbana a través de un reglamento específico de aplicación de instrumentos, pero el problema es el desconocimiento municipal de estas herramientas tanto intelectual como técnicamente, se requiere que los municipios capaciten a sus técnicos y así se puedan incluir estas ideas en acciones futuras de proyección de las ciudades.</p>	<p>5. Reajuste de terrenos como instrumentos de gestión del suelo.</p>

● Eje #3 Instrumentos de Gestión del Suelo
Contribuciones Especiales

Ley de Planificación Urbana, Ley 4240				
Capítulo Cuarto				
Contribuciones Especiales				
Artículo 70:	Se autoriza a las municipalidades para establecer impuestos, para los fines de la presente ley, hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que se realicen en el futuro, y para recibir contribuciones especiales para determinadas obras o mejoras urbanas. Las corporaciones municipales deberán aportar parte de los ingresos que, de acuerdo con este artículo se generen, para sufragar los gastos originados por la centralización que de los permisos de construcción se realice. No pagarán dicha tasa las construcciones del Gobierno Central e instituciones autónomas, siempre que se trate de obras de interés social, ni las de instituciones de asistencia médico-social o educativas.			
Aportes	Sustento teórico	Aporte Nacional	Debilidades	Aporte a la Investigación
Se autoriza a las municipalidades para establecer impuestos, para los fines de la presente ley, hasta el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones que se realicen en el futuro, y para recibir contribuciones especiales para determinadas obras o mejoras urbanas.	“El concepto de Contribuciones Especiales que establece esta norma se concibe “...como un método para cubrir los costos de determinadas actividades de los entes públicos, que si bien producen un beneficio general y, por lo tanto, un costo indivisible, al mismo tiempo ofrecen una ventaja mayor a determinadas personas, entre las que es posible repartir una parte del coste. (...) no estamos en presencia de un precio de mercado ni de un pago voluntario, sino de una exacción coactiva de un ente público dotado de poder para establecerla (...) Juridicamente, es indudable que el perfil de la contribución especial no puede ser otro que el de la obligación tributaria, con lo que quiere significarse que, como el impuesto y la tasa es un tributo y, consecuentemente, le son de aplicación los principios de constitucionales que informan toda la materia tributaria. Pero inmediatamente ha de señalarse que se distingue de los otros tributos (impuesto y tasa) precisamente por la estructura de su hecho imponible, ya que éste ha de consistir en la obtención de un beneficio o incremento de valor de sus bienes consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos.”	Se plantea la figura a nivel normativo para ser ejecutado por los gobiernos locales, normativamente existe la base legal para poder desarrollar e implementar la herramienta, por lo que las municipalidades cuentan con una base normativa, ausente en su mayoría para la implementación de otros instrumentos de gestión necesarios a nivel nacional, lo cual significa una ventaja a la hora de la implementación del mismo.		7. Contribuciones especiales como instrumento financiero de gestión del suelo a nivel de gobiernos locales.



NORMAS DE TIPO PRÁCTICO

4.2.4 Reglamento de Renovación Urbana

Urgidos por detener y controlar el deterioro de los espacios urbanos de las ciudades que habitamos, el proyecto de la propuesta del Reglamento de Renovación urbana que se llevó a cabo por un grupo de profesionales especialistas en la materia y en colaboración con la Dirección de Urbanismo y Vivienda del INVU, representa la modernidad y la actualidad de los conceptos de planificación y ordenamiento territorial que muchos países lograron implementar hace ya más de dos décadas y que se quisieron plasmar en nuestra normativa nacional al ver los resultados positivos que esas naciones latinoamericanas, europeas y asiáticas lograron al desarrollarlos y aplicarlos.

Desde 1968 la Ley de Planificación Urbana (LPU), establecía que la planificación nacional iba a estar regida por tres reglamentos, de los cuales únicamente dos se llevaron a cabo, el Reglamento Nacional para el control de Fraccionamiento y Urbanizaciones y el Reglamento Nacional de Construcciones, dejando uno de estos rezagado, representando un vacío normativo importante y causante de muchos de los males que se viven en la actualidad, por lo tanto, urgente de completar para revertir el daño causado por la mala práctica, normativa desactualizada, el poder de pocos sobre la propiedad y los vacíos legales, que generaron el detrimento bien conocido de los espacios urbanos.

La propuesta utilizada para el presente proyecto de graduación es la versión que salió a consulta pública en el mes de enero del año en curso por el INVU, siendo ésta la que se emitía a nivel nacional con el fin de obtener observaciones de profesionales y población en general; aunque se debe recalcar que esta versión no es la última con la que cuenta este instituto, pues la versión final fue la que sufrió algunos cambios producto de las observaciones recibidas en el proceso de consulta, pero la misma, a pesar de ya haber cumplido con el debido proceso de tramitología entre las instituciones encargadas de supervisar estas acciones, no fue emitida como versión final y oficial para la

aplicación a nivel nacional, por lo cual se hace uso de la versión anterior, igualmente valiosa para la investigación.

Sustentada esta versión del reglamento con una serie de aspectos técnicos y metodológicos para el ordenamiento territorial, se convierte en más que en una norma, pasa a ser un instrumento para los gobiernos locales, aplicable totalmente al territorio, y aunque cuenta con una serie de aspectos que normativamente no poseen un sustento legal a nivel nacional, si permite que las municipalidades puedan tomarlos y adoptarlos en sus planes reguladores, adaptándolos a las necesidades específicas de cada cantón, haciendo uso de la autonomía política que poseen y pudiendo generar un reglamento específico que norme estos temas, tales como los instrumentos de gestión del suelo, principal aporte técnico de este reglamento y a utilizar en el presente proyecto de graduación.

Debido a que, como se ha mencionado, el reglamento es más que una norma teórica, sino que para el presente proyecto de graduación representa una herramienta técnica de aplicación de criterios y aspectos esenciales tanto para los gobiernos locales como para las instituciones encargadas en la materia a nivel nacional, la misma se analizara de una manera diferente que los otros sustentos legales estudiados, así que el análisis se va basar en un estudio gráfico de conceptos innovadores y metodologías destacadas en el reglamento, haciendo uso de diagramas, síntesis, y otras técnicas, que permitan destacar lo esencial del reglamento y así que estos insumos puedan ser aplicados en la herramienta de planificación y renovación urbana a desarrollar en el reciente trabajo.

Se hace especial énfasis en el estudio y diagramación de los instrumentos de gestión del suelo, tan criticados por algunos y tan alabados por otros, pero que indiscutiblemente en países como China, Colombia, Guatemala, Brasil y muchos otros más ha sido el aspecto esencial (en conjunto con una normativa integral y actualizada) para el desarrollo a nivel de ciudad, manejo

del espacio público y privado, repoblamiento, y sostenibilidad que actualmente conocemos y son modelo a seguir de cada uno de esos países y que es lo que se desea lograr con esta investigación y la herramienta que se piensa llevar a cabo

● Etapa #1 Áreas Estratégicas de Renovación Urbana.

“Artículo 3 Definiciones: Áreas estratégicas de renovación urbana: Son aquellas áreas de la ciudad compuestas por un conjunto de predios, edificaciones y actividades, que por su ubicación estratégica, sus condiciones de deterioro, desuso o inadecuado parcelamiento, se requieren rehabilitar para mejorar sus funciones urbanas, optimizar los usos de suelo, dándoles un uso más intensivo y aumentando la calidad de vida de pobladores y usuarios de la ciudad.” (INVU, 2015)

Con el fin de poder identificar las áreas de renovación urbana el documento del reglamento plantea una metodología de acción clara y puntual; ésta se llevara a cabo por medio de dos instrumentos: el mapa de ubicación de zonas de renovación urbana y el documento de lineamientos urbanísticos.

El mapa es el que contara con las zonas y el área de las mismas a intervenir, con el fin de entender su ubicación precisa y la priorización en la acción de las mismas.

Por otro lado el documento de lineamientos urbanísticos contará con tres partes: el informe preliminar, la delimitación de las áreas según su priorización, y los lineamientos urbanísticos a ser aplicados según los criterios de priorización tales como estructura urbano espacial, urbano funcional, tejido urbano, entre otras.

Así entonces, teniendo claro cuáles son las pautas a seguir, se debe mencionar que los criterios de priorización de los cuales se menciona están amalgamados en cuatro tipos de zonas: las áreas ubicadas dentro de los centros de ciudad, las de valor patrimonial, las de inadecuado parcelamiento.

agrícola y los asentamientos informales; para el presente proyecto de graduación la zona en donde se hará especial énfasis será en las áreas de renovación urbana ubicadas en los centros de ciudad ya que se va a trabajar y proyectar la herramienta para las cuadras principales del distrito central del cantón de Desamparados, por lo que al estudio de la misma se va a aplicar el documento de lineamientos urbanístico propuesto en el reglamento, sumado a otras formas de análisis, esto con el fin de enriquecer la metodología propuesta y ampliar las formas de estudio reglamentadas ya que se vuelve importante estudiar otros factores además de los señalados, tales como los coeficientes de aprovechamiento del suelo actual, el estado de las

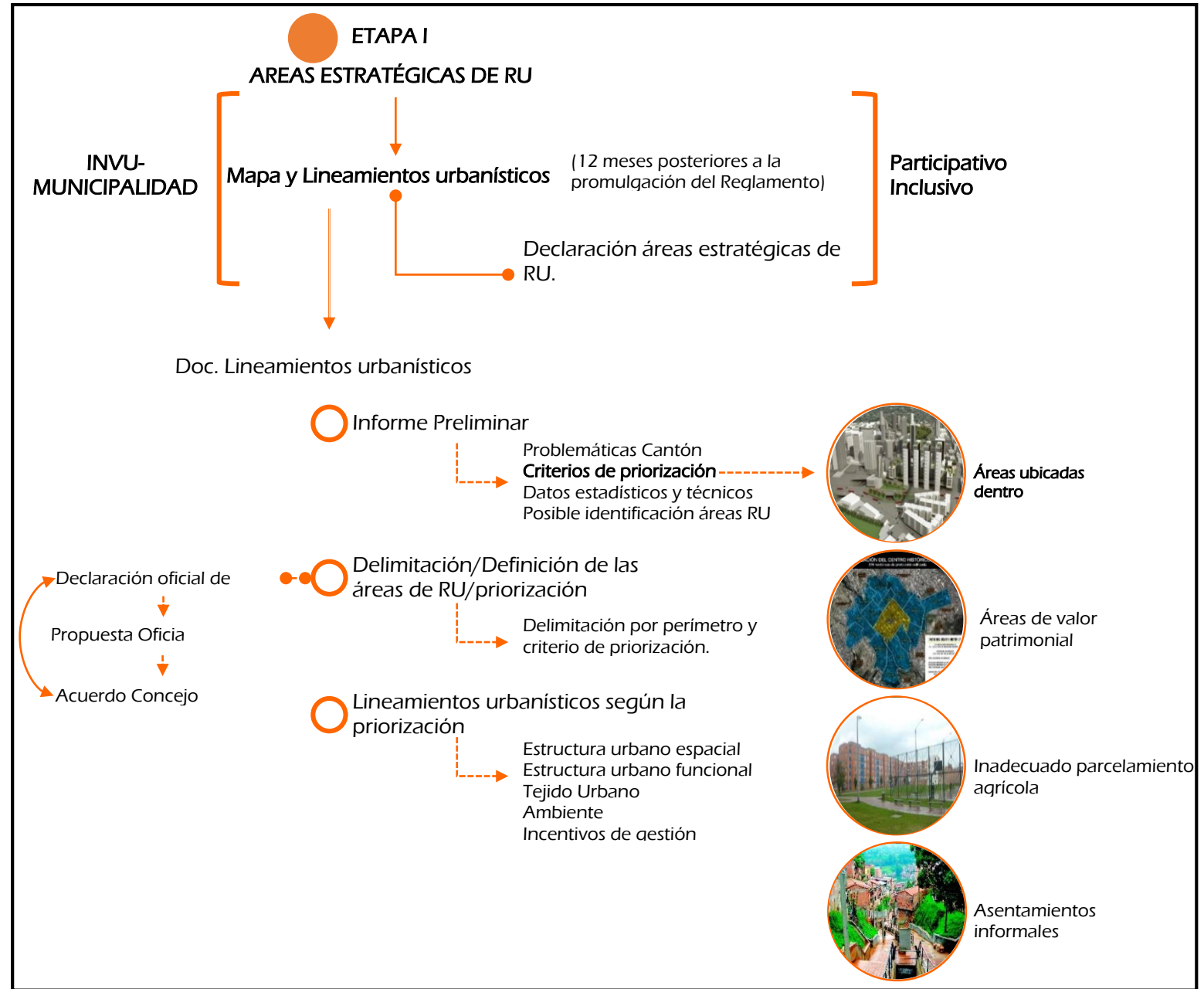


Diagrama #6: Áreas estratégicas de renovación urbana: Fuente: Propuesta Realamento renovación urbana. INVU.2015

edificaciones, la cantidad de dueños de predios y el perfil de los mismos, topografía, los usuarios de los espacios urbanos, en fin una serie de aspectos esenciales para entender a totalidad las zonas en donde se van a intervenir y hacer las mejoras correspondientes.

En razón de lo antes expuesto en esta etapa, el Diagrama #6: Áreas estratégicas de renovación urbana, muestra manera en como el Reglamento de Renovación Urbana desarrolla o lleva a cabo lo correspondiente a la etapa inicial de los proyectos de renovación, que es la identificación, ubicación y características de las mismas para poder iniciar la proyección de anteproyectos, presupuestos y conocimiento de las mismas.

● Etapa #2 Proyectos de Renovación Urbana

La propuesta del reglamento presenta en el Capítulo II lo relacionado a la tipología de proyectos de renovación, los cuales los cataloga en cuatro tipos según sus características: Proyectos ubicados en los centros de ciudad, esenciales para el presente proyecto de graduación, los que representan conservación del patrimonio histórico y el medio ambiente, los de inadecuado parcelamiento agrícola y los de mejora barrial.

Sobre estas tipologías es esencial entender algunos de los alcances que los mismos buscan, ejemplificando con estudios de caso en donde quede en evidencia que estos proyectos sí es posible llevarlos a cabo y que su ejecución representa progreso a nivel de ciudad y desarrollo de una nación, pero debido a que el tema es muy nuevo en nuestro país y que poco se ha invertido en renovar en nuestras ciudades, los estudios de caso que se demuestran en el Diagrama #7: tipología de Proyectos de Renovación Urbana, son tomados de

otros países en donde se ha invertido en rescatar áreas de la ciudad que actualmente potencian o llegaron a potenciar el desarrollo y avance en las ciudades.

b) Proyectos de renovación urbana ubicados dentro de los centros de ciudad.

“Son aquellas áreas estratégicamente ubicadas en la ciudad que han perdido funcionalidad y que se requieren rehabilitar o intervenir para lograr una transición ordenada hacia otras funciones. Incluye la recuperación de las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas existentes o la prevención de su deterioro.”

- Proyecto Estación Central Transmilenio. Bogotá. Plan Piloto de Renovación Urbana, en el marco del Plan Zonal Centro. (extraído de: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=879654>)

Desarrollado a partir de la figura de Planes Parciales, el proyecto de desarrollo de la Avenida 26 busca llevarse a cabo en el centro de Bogotá, permitiendo que este sitio se convierta en el mayor módulo de conexión de la región, incluyendo vivienda, comercio, espacios verdes y además sumándose la estación central, la más grande e importante del Transmilenio en su Fase III, medio masivo de transporte público en el país.

El proyecto se lleva a cabo y es basado en una Declaratoria Pública y un Plan de Gestión Social en el sector.

Tomado el caso de un país altamente desarrollado en materia de legislación urbana y de ordenamiento territorial, se puede evidenciar como tanto, de manera conjunta entre el gobierno y entes privados se lleva a cabo un proyecto que pueda potenciar el centro de la ciudad incluyendo una gran cantidad de servicios y estratos sociales, diversificando la población y permitiendo cumplir con una visión integral y equitativo del territorio.

b) Proyectos para la conservación de Patrimonio Histórico y Cultural.

“Son aquellos proyectos que serán caracterizados por renovar y rehabilitar conjuntos homogéneos arquitectónicos, ya sea por la tipología de su infraestructura urbana, sus viviendas o edificios, o bien que se consideren importantes por las actividades de índole cultural que se dan en el lugar.”

- Revitalización del Centro Histórico de Quito. (extraído de: <http://es.slideshare.net/PatrimonioBogota/la-vivienda-en-el-centro-historico-de-quito>)

El centro histórico de Quito fue declarado Patrimonio Histórico de la Humanidad por la UNESCO, contando con una gran cantidad de edificios religiosos, civiles, residenciales y comerciales de la época colonial y republicana, por lo desde 1990 la municipalidad inicia para la promoción activa de la inversión privada en la recuperación del Centro histórico financiado por el BID.

Un país con un alto grado de patrimonio histórico tanto arquitectónico como cultural y social es claro que va a invertir recursos en poder mantener ese patrimonio y convertir su ciudad en una regida bajo esta línea de respeto, es así como Quito, actualmente se presenta como una de las ciudades patrimoniales de América y ha logrado que el desarrollo de la modernidad no interfiera en resguardar sus antecedentes.

c) Proyectos para la reconfiguración predial de zonas con parcelamiento agrícola inadecuado.

“Son aquellos proyectos a ser desarrollados en zonas ubicadas en la periferia de los centros urbanos, que presenten patrones de desarrollo dispersos que impidan la construcción de un adecuado tejido urbano.” USME, Bogotá (Jimenez, s.a)

En la Localidad de USME, la alcaldía de Bogotá a través de la empresa Metrovivienda ha promovido numerosos planes parciales con reajuste de terrenos, para incluir de manera articulada a la ciudad las zonas de expansión determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial. Estos proyectos incluyen no solo la construcción de complejos multifamiliares, si no la construcción de importantes obras de infraestructura y redes.

d) Proyectos de Mejoramiento Barrial.

Estos proyectos se dividirán en tres tipos: los que son para fines de mantenimiento de espacio público, infraestructura e inmuebles, los que son para fines de formalización y los que deben funcionar para la consolidación de asentamientos informales o irregulares.

- Jardín Circunvalar

Mejoramiento Integral de Barrios de la Quebrada Juan Jobo. (extraído de: <https://cinturonverde.wordpress.com/tag/barrios-sostenibles/>)

El proyecto lo que busca es una estrategia integral municipal para acompañar la consolidación de barrios irregulares en su integración a la ciudad formal. Su principal objetivo es la provisión de servicios e infraestructura básica, la generación de viviendas de interés social, el mejoramiento de viviendas que se han desarrollado de manera informal en áreas en riesgo y la legalización de la tenencia de la tierra.

Especializado principalmente en el mantenimiento de espacio público, y desarrollo de vivienda de interés social en el proyecto del Jardín Circular en el Barrio Informal de la Quebrada, representa un claro ejemplo del modelo a seguir a la hora de realizar mejoras en los barrios informales de Costa Rica, actualmente, otras naciones ya han llevado a cabo proyectos, se han visto sus pros y contras y de estos casos se debe aprender para que a la hora de actuar a nivel costarricense el patrón de errores no se multiplique y permita mejor desarrollo y protección de la población que habita ese tipo de proyectos, aumentando la calidad de vida ya por medio de dotación de vivienda, infraestructura en general, consolidación del mismo, entre otras.

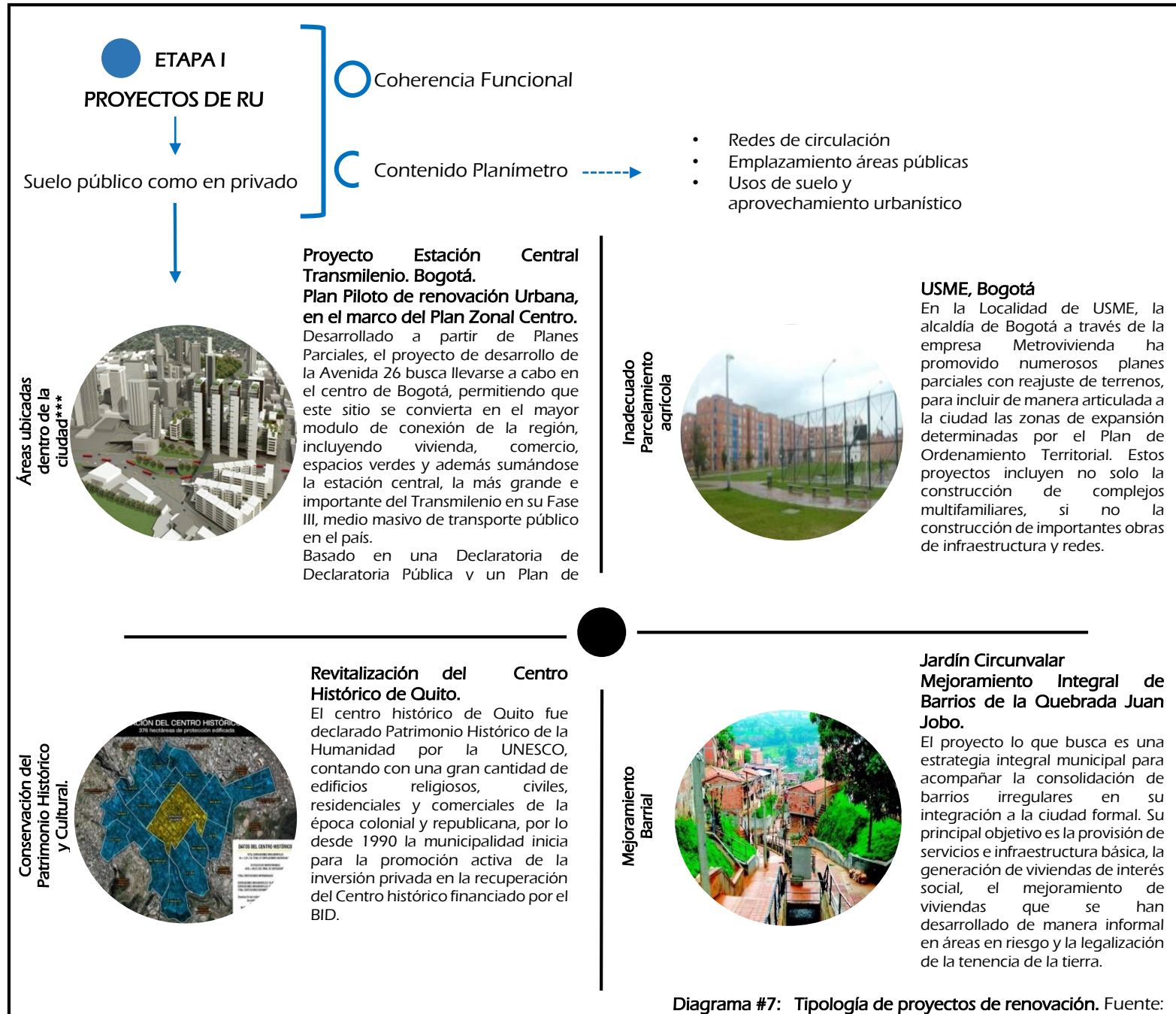


Diagrama #7: Tipología de proyectos de renovación. Fuente: Propuesta Replanteo Renovación Urbana INVU. 2015

Etapa #3 Instrumentos de Gestión del Suelo

(IGS-TPE) TRANSFERENCIA DE POTENCIAL EDIFICABLE. (Diagrama #8)

“Artículo 21. Transferencia de potencial edificable Las municipalidades podrán autorizar al dueño de un inmueble urbano, privado o público, para que haga efectivo en otro lugar de ser posible, o bien traspase el derecho de construir a un interesado, siempre que lo anterior haya sido previsto en los reglamentos del plan regulador o en el proyecto de renovación urbana, según sea el caso, cuando el referido inmueble sea considerado necesario a los siguientes fines:

- a) Implantación de equipamientos que brinden servicios públicos
- b) Preservación, cuando el inmueble sea considerado de interés histórico, ambiental, paisajístico, social o cultural. En estos casos el propietario deberá dedicar parte de las ganancias generadas por la transferencia a la conservación del inmueble a preservar.”

(IGS-RT) REAJUSTE DE TERRENOS/ RECONFIGURACIÓN PREDIAL (Diagrama #9)

“Artículo 28. Reajuste de terrenos. Los procesos de reajuste de terrenos se llevarán a cabo en las áreas específicas donde la municipalidad determine su necesidad.

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

De manera directa, relacionado con el reajuste de terrenos, la LPU destaca en el artículo 53 del capítulo referente al Reglamento Nacional de Renovación Urbana, la potestad y facultad remodeladora de las municipalidades, permitiéndoles rectificar calles y sus trazados, cerrar las mismas, y lo correspondiente a redistribución de lotes, en donde por convenio con las partes involucradas, se les permite a estos lotes redistribuidos ubicarse dentro de la mismas zona o trasladarlos a una nueva; lo anterior refuerza el IGS Reajuste de Terrenos, el cual realiza una relectura del artículo 53 de la ley y lo establece como un nuevo concepto o instrumento nacional para apoyar el desarrollo urbano.

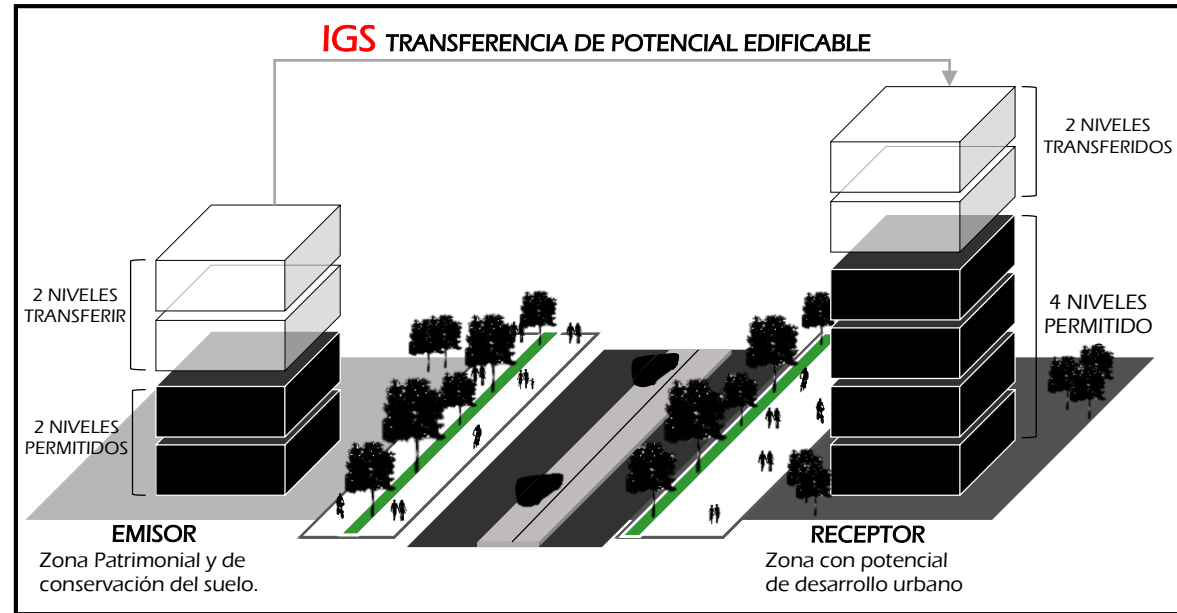


Diagrama #8: IGS: Transferencia de potencial edificable. Edificable. Fuente: Autoría Propia

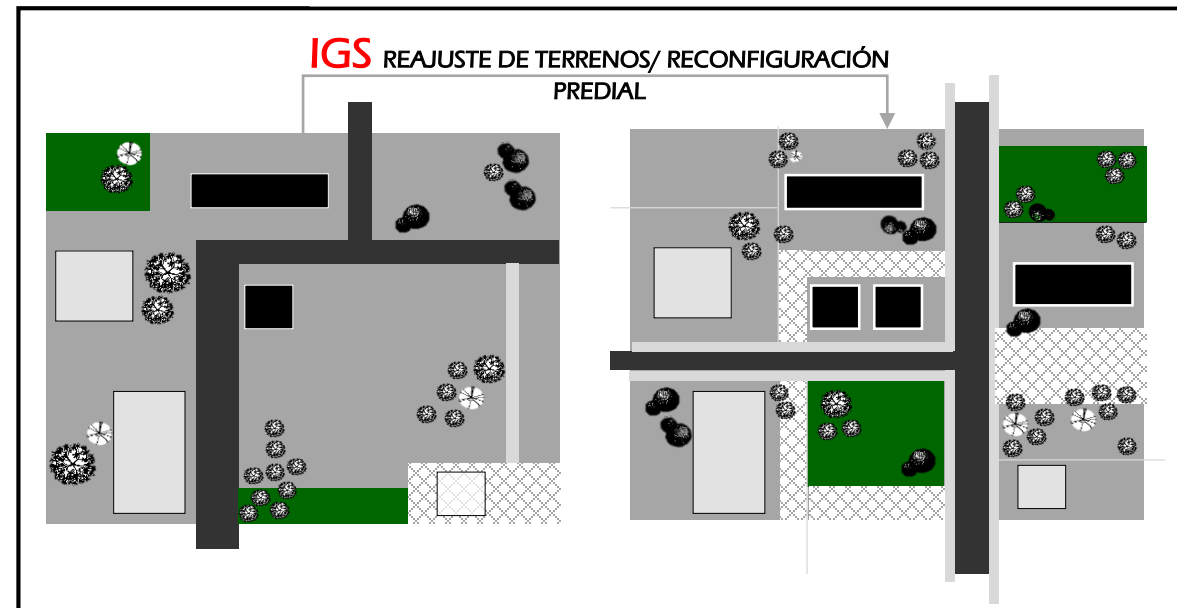


Diagrama #9: IGS: Reajuste de Terrenos . Fuente: Autoría Propia

(IGS-CPPE) CONCESIÓN PÚBLICA DE POTENCIAL EDIFICABLE POR INVERSIÓN EN ESPACIO PÚBLICO. (Diagrama #10)

“Artículo 24: Las municipalidades podrán conceder mayor aprovechamiento constructivo a los desarrolladores inmobiliarios o dueños de terrenos, que inviertan directamente en obras determinadas por la municipalidad como de interés público, a saber, áreas recreativas, espacios públicos o infraestructura para equipamiento público.

La municipalidad también podrá modificar las restricciones urbanísticas aplicadas a los edificios como incentivo por la inversión en obras de interés público. Lo anterior, sin perjuicio de los porcentajes mínimos de superficie establecidos para espacios públicos determinados por la LPU.”

(IGS-CE) CONTRIBUCIONES ESPECIALES (Diagrama #11)

“Artículo 25. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley de Planificación Urbana, las municipalidades podrán recuperar el costo total o parcial de las obras de pavimentación y construcción de caminos públicos, cuando estos crucen zonas urbanas; así como el costo de la construcción de aceras, cordones y cunetas, alcantarillado pluvial y sanitario, acueductos y distribución e iluminación eléctrica.

Para tal efecto, las municipalidades establecerán, de conformidad con el marco legal de referencia, las tasas de valorización correspondientes que deberán ser impuestas a los propietarios de los predios directamente beneficiados.”

Implementado como un instrumento de gestión del suelo urbanístico de tipo financiero, las contribuciones especiales son una de las herramientas que permiten a los municipios invertir en mejoras en el espacio público, pero las mismas no son ejecutadas por los gobiernos locales, aunque cuentan con todo el respaldo normativo para llevar a cabo su aplicación

(IGS-PI) PRACTICAS INCENTIVABLES (Diagrama #13)

“Artículo 27: La municipalidad establecerá los incentivos, en la forma de mayores aprovechamientos urbanísticos, simplificación de trámites o bien cualquier otra condición favorable, para la construcción de los proyectos a ser desarrollados en las áreas de renovación urbana.

Estas prácticas incentivables serán incluidas como parte de los lineamientos urbanísticos definidos por la Municipalidad, para ser implementadas en los proyectos a realizarse en las áreas de renovación urbana.”

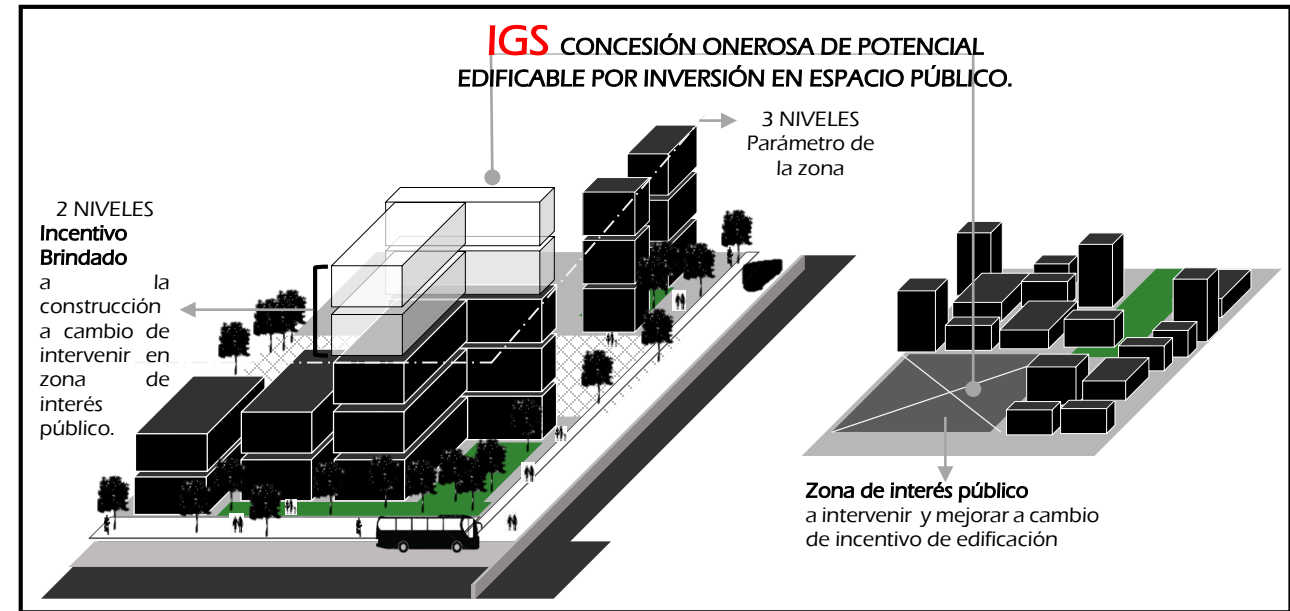


Diagrama #10: IGS: Concesión de potencial edificable por inversión en espacio público.

Fuente: Autoría propia

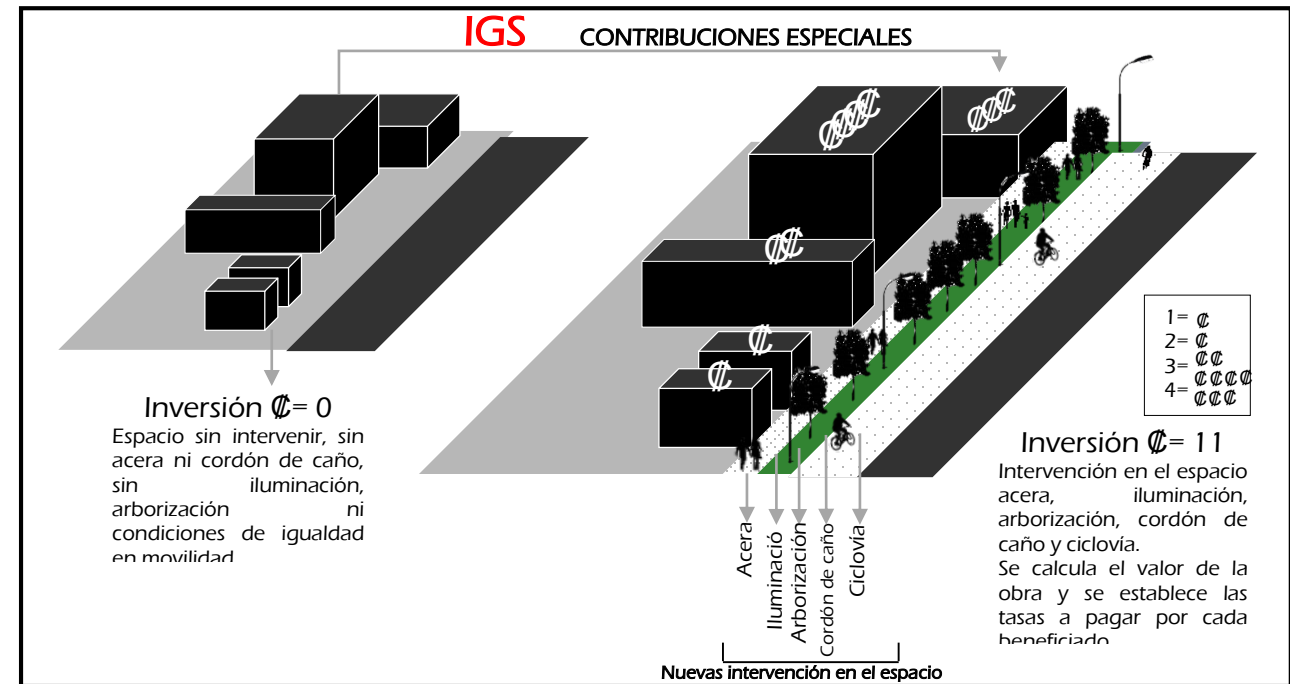


Diagrama #11 IGS: Contribuciones especiales. Fuente: Autoría Propia

(IGS-SPEM) SOCIEDADES PÚBLICAS DE ECONOMÍA MIXTA (Diagrama #12)

“Artículo 31: Las municipalidades podrán establecer y participar de sociedades públicas de economía mixta para la gestión específica de los proyectos de renovación urbana y para la proyección urbanística de los respectivos cantones, según faculta el Código Municipal Ley N.º 7794 en el Artículo 13 inciso q) y la Ley Reguladora de la actividad de las sociedades públicas de economía mixta, N.º 8828. El objetivo de estas sociedades públicas de economía mixta para la renovación urbana será establecer el modelo de gestión conjunto entre el sector público y privado para la gestión urbana consorciada de proyectos de interés urbanístico. Además, procurarán la consecución de suelo para la construcción de equipamiento social, áreas verdes y recreativas y vivienda”

Existe normativamente, pero la figura no es aprovechada, no se explotan todas las oportunidades que la misma brinda a los gobiernos locales y nacionales; a nivel de América Latina este tipo de alianzas han generado grandes progresos en gobiernos locales de Brasil, El Salvador, Colombia y otros, pero en Costa Rica tal y como lo señala María Acosta en el 2011, este tipo de alianzas no han sido altamente explotadas, y por el contrario su implementación para inversión en obra pública se ha visto limitada a la figura de las concesiones, no aprovechando la flexibilidad que esta figura posee y la cantidad de formas y vehículos de asociación que la misma puede tomar.

(IGS-DS) DERECHO DE SUPERFICIE (Diagrama #14)

“Artículo 26: El propietario de un inmueble podrá conceder a otras personas físicas o jurídicas, el derecho de superficie correspondiente a su terreno para el desarrollo de un proyecto de renovación urbana por tiempo determinado o indeterminado, mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Nacional. El derecho de superficie comprende el derecho de utilizar el suelo, el subsuelo o el espacio aéreo relativo a un terreno, según lo establecido en el contrato respectivo, observándose la legislación urbanística vigente.”

Sobre el derecho de superficie, ya en el 2006 hubo una propuesta de un Proyecto de Ley para poder regular este instrumento de gestión del suelo, que en su momento se veía simplemente como una figura de propiedad sin conocer el aporte que este brinda a las ciudades. De este Proyecto de Ley, el 16303 del 2006 se extrae:

“En nuestro ordenamiento jurídico, el derecho de superficie carece de una regulación específica, y es en el ámbito de la propiedad pública, que se ha desarrollado de manera incipiente, por medio de leyes especiales de concesión turísticas, tales como la Ley sobre la zona marítimo terrestre, N° 6043, de 2 de marzo de 1977 y la Ley de desarrollo y ejecución del proyecto turístico de Golfo Papagayo, N° 6758, de 4 de junio de 1982. El propósito de estas leyes ha sido lograr compatibilizar la certeza necesaria para los inversionistas y acreedores, junto con el

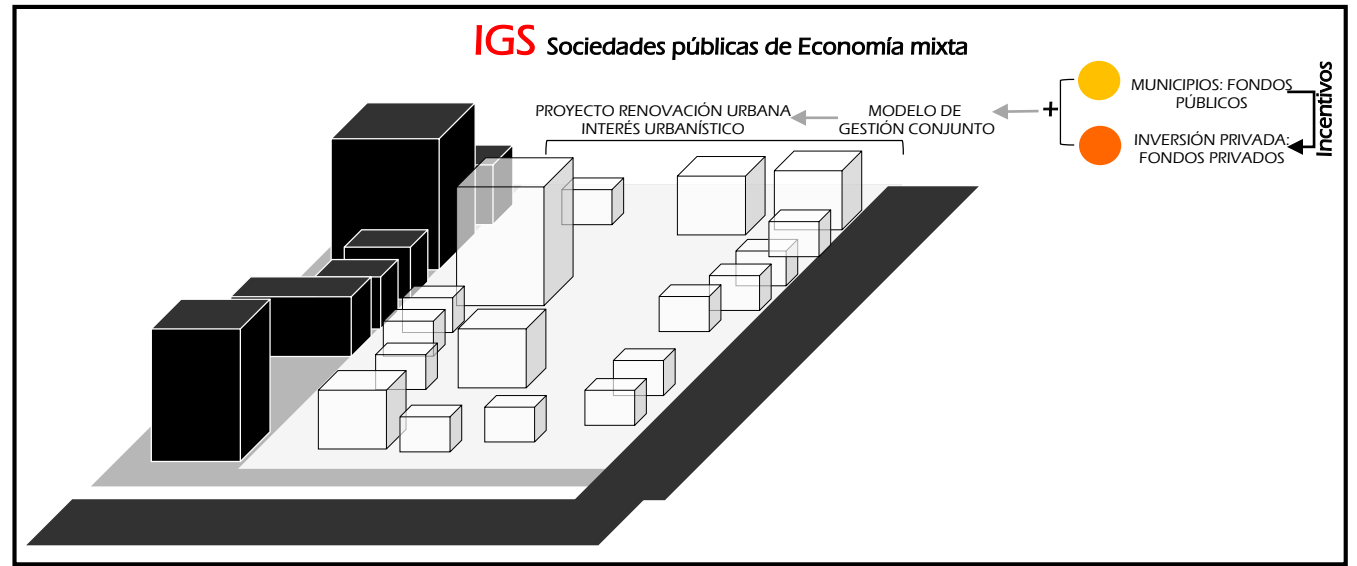


Diagrama # 12 IGS: Sociedades públicas de economía mixta. Fuente : Autoría Propia

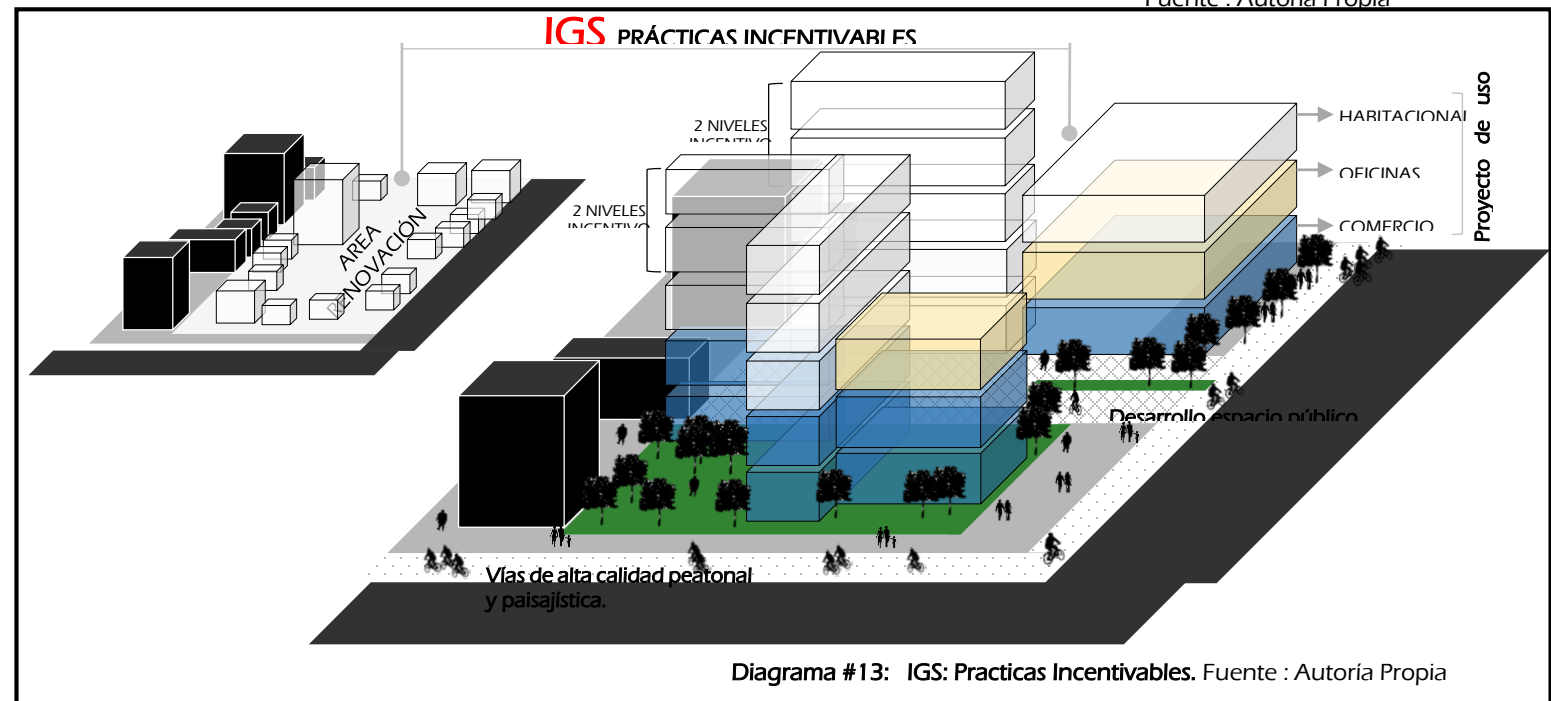


Diagrama #13: IGS: Practicas Incentivables. Fuente : Autoría Propia

más absoluto respeto a la propiedad y dominio público de esta, permitiendo el cumplimiento del destino autorizado por ley.”

Por tanto si hubo un interés nacional por regular el mismo pero al igual que muchas otras acciones no se pudo concretar el trabajo realizado, impidiendo normar este instrumento ya que el mismo fue archivado por aplicación del artículo 119 del reglamento de la Asamblea Legislativa en el 2010.

(IGS-RCB) REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

“Artículo 29: Se procurará un reparto equitativo de las cargas y los beneficios asociados a la operación de renovación urbana, de manera que los participantes de la operación reciban beneficios proporcionales al aporte inicial efectuado.”

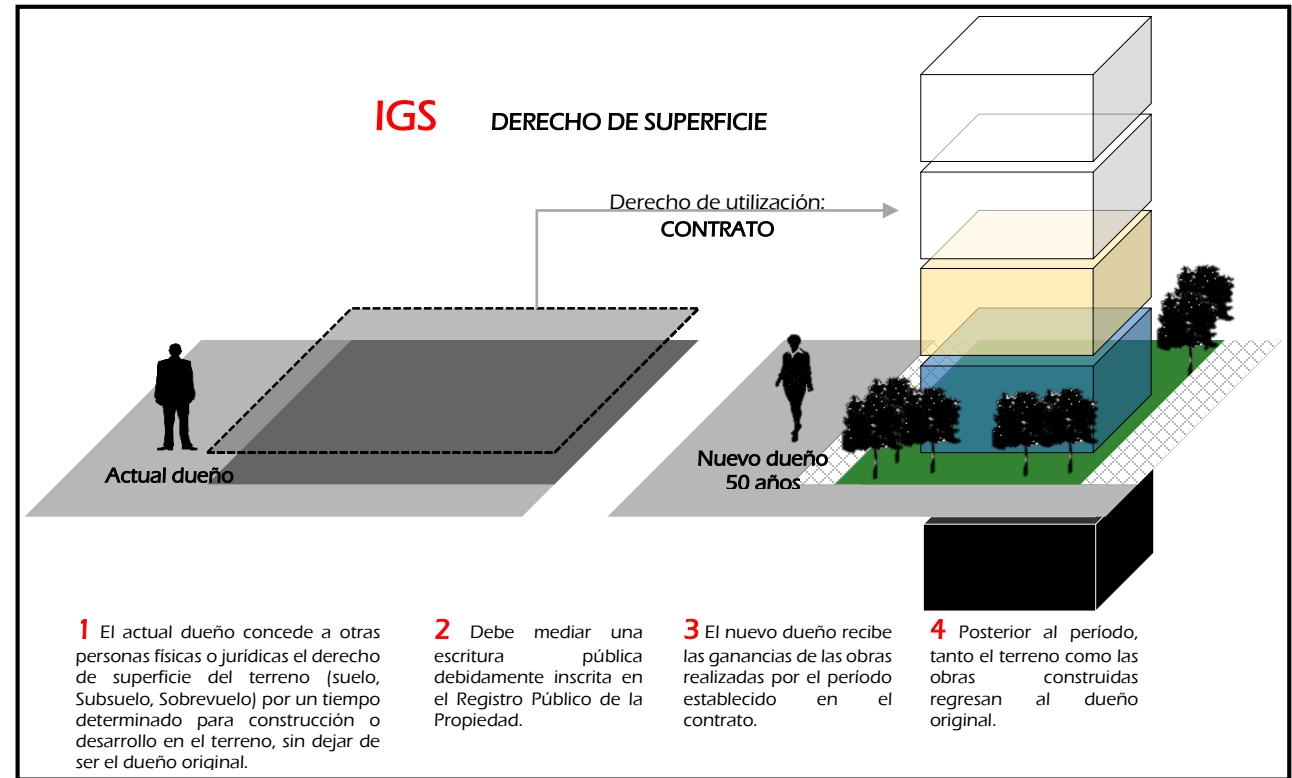


Diagrama #14: IGS: Derecho de Superficie. Fuente: Autoría Propia

● 4.2.5 Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, 1973.

El actual Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones representa la mayor modificación llevada a cabo a éste a lo largo de la historia, -sin contar el intento llevado desarrollado por el INVU en el presente año- el predecesor del mismo fue el emitido en 1973, concebido como una herramienta de desarrollo de la ciudad que aunque no se enfocaba únicamente a regular el desarrollo de urbanizaciones, si tenía una visión mucho más integral del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial espacial, además de cómo esta debían ir creciendo y proyectarse a futuro.

Producto de las promesas hechas en 1982 de una construcción masiva de viviendas para el gobierno que tenía el poder, el reglamento de 1973 sufrió un cambio muy abrupto, ya que los intereses y promesas no iban de la mano con lo que la norma implementaba, y fue así como todo lo correspondiente a amanzanamiento, supermanzanas, el desarrollo de unidades vecinales y sectores residenciales fueron completamente eliminados, es decir, se abrió paso al modelo de crecimiento horizontal conocido actualmente y que toma grandes unidades territoriales para llevar a cabo urbanizaciones de viviendas de interés social descontextualizadas, lejos de los centros urbanos dotados de servicios y que toman el suelo de expansión y lo llevan al agotamiento.

Aunque se llevó a cabo un reglamento hecho a la medida para las promesas de campaña, y que olvidó parte esencial de su antecesor, los aportes de la propuesta de 1973 se vuelven sumamente valiosos para el presente proyecto de graduación, ya que el mismo, al igual que la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana recientemente desarrollado dota a los organizadores del espacio de una serie de insumos para el crecimiento ordenado, controlado, priorizado para el peatón y para los usuarios de los proyectos, principales autores y actores de la ciudad y los centros de población.

El rescate de normas que aunque representan modelos que se pueden llamar “antiguos” de desarrollo urbano y de

crecimiento de la ciudad en realidad representa el rescate de ideas que pudieron haber explotado de mayor y con más integralidad los espacios urbanos nuevos, donde la mejor utilización del espacio, los usos mixtos y la accesibilidad a servicios eran los principales motores que en su momento impulsaron la creación de nuestras ciudades.

El fin de poder retomar estas ideas, es poder mezclarlas con modelos recientes de crecimiento y proyección de la ciudad y crear una idea conjunta entre lo antiguo y lo moderno, ya que nuestras ciudades tuvieron una base por la cual iniciaron su crecimiento y es necesario entender esos inicios para poder llevarlos a nuevos escenarios y así hacer que las esencias de nuestros espacios urbanos, que en su momento fue apropiada e innovadora no sea olvidada.

Los conceptos de manzanas, supermanzanas, unidades vecinales y sectores residenciales pertenecientes al Capítulo V, Usos del terreno, son los que se rescatan para el presente estudio y su estudio se lleva a cabo por medio de gráficos y diagramas, que permitan así poder entender lo que la norma define pero desde un enfoque más visual y comprensible.



El reglamento de 1973 establece cuatro unidades principales que llegarían a conformar el desarrollo de la ciudad, la manzana, la supermanzana, las unidades vecinales y el sector residencial, estas quedan totalmente claras en su conformación, ya que las mismas están tratadas bajo diseños que define la norma, lo que permite tener una pauta clara de cómo se debe llevar a cabo el desarrollo de la ciudad, tal y como se demuestra en el Diagrama #15.

a) La Manzana: sus dimensiones máximas es de 200mts de ancho y 500mts de largo, con área de estacionamientos de 100 mts y área de parque no menor a 500mts, se definen distancias máximas requeridas a la hora de acceder a los servicios como el comercio u las áreas recreativas; además establece el mínimo de espacio comercial para suplir las necesidades de toda la población que habita esta unidad.

b) La Súper Manzana: la cual no puede tener dimensiones superiores a los 500mts y estará integrada por varias manzanas, manteniendo la cantidad de los servicios como parques infantiles, parqueo y comercio, pero hace la aclaración que cuando la cantidad de familias aumente a 1000, la cantidad de espacio público se adoptara los campos deportivos dentro de los parques.

c) La Unidad vecinal: Además de los equipamientos de las manzanas y super manzanas, las unidades vecinales deben contar con campos deportivos, escuela primaria para satisfacer las necesidades de las familias, una casa comunal y servicios misceláneos como como correo, centro de salud, etc.

d) Sector residencial: identificado como una unidad de planificación media, el sector residencial está conformado por una serie de unidades vecinales, por lo que al aumentar la cantidad de familias, éstas deben incluir escuelas de enseñanza media además de centros comerciales y centros cívicos, se está hablando entonces de todo un centro urbano, que además según el reglamento, no debe dejar de lado los lineamientos del Plan Regulador de las distintas localidades debido a la magnitud de su conformación y conglomeración poblacional.

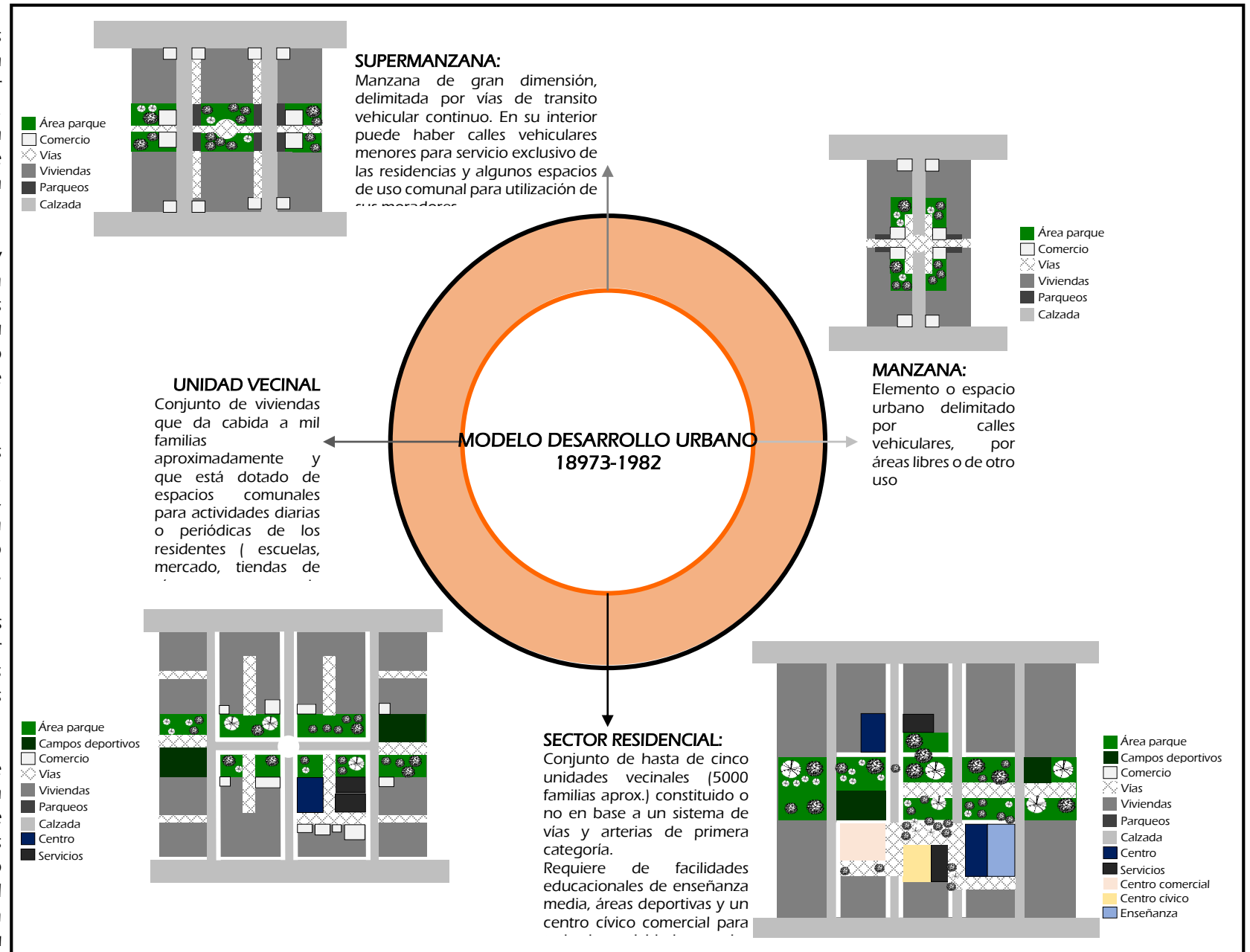


Diagrama #15: Detalle Reglamento Fraccionamiento y Urbanizaciones. Fuente Autoría Propia

REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACCIONES Y URBANIZACIONES 1973 (INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO)	REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES 1982 (INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO)
Esta ley se establece para el año de 1973, sus bases además de ser constructivo dicta pautas de diseño que mas adelante no son consideradas.	Se aprueba para el año de 1982 la modificación al anterior reglamento de fraccionamiento, donde se explica que deroga el reglamento citado anteriormente y que era vigente hasta la fecha que se da esa modificación.
Parte de las propuestas que se nos presenta en esta ley es el diseño de manzanas, supermanzana, unidad vecinal y densidad residencial bruta, parte de los conceptos que nos dan son el de supermanzana la cual se nos define como: <u>"Manzana de gran dimensión, delimitada por vías de tránsito vehicular continuo. En su interior puede haber calles vehiculares menores para el servicio exclusivo de residencias y algunos espacios de uso comunal para la utilización de sus moradores"</u>	Se plantea el desarrollo de ciertas ideas: - modificar la infraestructura vial satisfaciendo la necesidad del país, reduciendo las áreas de rodamiento para que sean cedidos los excesos a las zonas verdes con el fin de generar ahorro. - generar soluciones de vivienda que baje el costo de manera significativa las urbanizaciones. - regular la cesión de áreas públicas. - especifica que se puede modificar el porcentaje de cesión de áreas públicas, explicando que estas pueden REDUCIR esos porcentajes según el interés municipal.- busca promover el desarrollo habitacional mixto, todo lo anterior como un ideal o una propuesta metodológica, acertada en algunos aspectos y poco atinada en otros.
Uno de los problemas que se encuentran en este documento es que acerca de la <u>cesión de terrenos</u> para áreas verdes, <u>no se menciona claramente</u> , solo el artículo 19, el cual menciona que la cesión de terrenos debe ser el porcentaje que corresponda, pero no se aclara como la cesión debe proceder.	El tema de las cesiones se trabaja de manera mucho más amplia pero siempre buscando que la cantidad de espacio que ceder sea lo mínimo, beneficiando a los urbanizadores y dejando de lado el desarrollo de espacio público.
El artículo 28 de este reglamento menciona: <u>"La aceptación de nuevos sistemas de normas de fraccionamiento y urbanización de terreno, sólo será permitida por vía experimental, cuando se estime la perspectiva de éxito."</u> Lo que deja claro que <u>nuevos modelos</u> deben primero ser aceptados pero no se aclara como, pero se abre la opción a nuevas formas de trabajo de los espacios urbanos.	
En el capítulo III la sección 3 y el capítulo IV sección 2-3 nos habla sobre todo lo referente a las <u>manzanas y diseño de manzanas</u> respectivamente, en donde el aspecto de diseño toma en cuenta el área máxima, el ancho máximo, el largo máximo, la distancia máxima de una vivienda a calzada para vehículos (100mts), áreas de estacionamientos, área de parque infantil y área de comercio. Por lo que nos da un diseño completo con requerimientos específicos para que una manzana este completa y en pro de una unidad de vivienda.	ELIMINACIÓN DEL CAPÍTULO 3 DEL REGLAMENTO DE 1975 donde se cambia el concepto del diseño de la ciudad y sus componentes y se modifica agregando el tema de urbanizaciones, como la nueva forma del manejo de los espacios urbanos habitacionales, de crecimiento predio a predio y de desarrollo y expansión horizontal. se cambia el manejo de los conjuntos habitacionales mixtos e integrados por un concepto de segregación y expansión sin control.
Además de ciertas anotaciones claras sobre el diseño que se da en el capítulo III, el <u>CAPÍTULO IV es totalmente enfocado al diseño</u> de manzanas y súper manzanas, también de todos los criterios que se requieren para que los conjuntos habitacionales cuenten con todos los terrenos comunales y públicos completos. Lo que denotaba un interés por el diseño y el trabajo urbano que se pierde cuando esta legislación se reforma.	SE ELIMINA EL CAPÍTULO DE DISEÑO DE LA CIUDAD, CAPÍTULO IV del Reglamento de 1975 y se agrega y se modifica para el de 1982 implementando el modelo de <u>Desarrollo de los Conjuntos Habitacionales</u> cuyo propósito se define en el reglamento como : "El propósito de estas normas es dar mayor libertad de diseño en estos proyectos pues este tipo de solución permite obtener coberturas menores, densidad alta, conjunto con valor estético, mejor ubicación de servicios, evitando a la vez que terrenos urbanos permanezcan ociosos", lo anterior como un ideal, pero, a la hora de la norma, se definen: los frentes, las hileras, las alturas, y las áreas de los lotes, lo que define una norma obligatoria.
En el capítulo IV la sección 2-4 nos define el <u>diseño de una supermanzana</u> , la cual toma en consideración los mismos parámetros que la manzana pero se hacen ciertas especificaciones como por ejemplo: "cuando una supermanzana albergue a más de mil familias, se exigirán los requisitos sobre el área de uso público señalados más adelante para la unidad vecinal". Con esto se nota como hay una propuesta de diseño integral que se pierde para el código urbano posterior.	Eliminación del concepto de manzana, supermanzana y la visión de los conjuntos en los centros urbanos y se pasa a un modelo de vivienda progresiva, <u>con una casa tipo cascarón</u> , con tamaños de lotes mínimos y donde el diseño de conjunto se deja de lado para desarrollar el modelo del predio a predio. Esta idea de la vivienda progresiva definida como una unidad de vivienda partiendo de del lote con servicios mínimos, que puede ir evolucionando hasta llegar a convertirse en una vivienda completa, pero estas unidades vecinales no se ven como un conjunto de unidades sino como una unidad individual.
El capítulo IV también especifica <u>el diseño de una unidad vecinal</u> , en donde se aclara que además de áreas de uso público ya especificadas en las manzanas, debe haber reservas de terreno para uso comunal: campos deportivos, escuela primaria, estacionamientos y plazas, casa comunal, servicios misceláneos. Lo que nos refiere a un diseño comunal completo en desarrollo con los conjuntos habitacionales.	
El último de los aspectos a considerar en el <u>diseño es el sector residencial</u> , el cual debe contar con reservas de terreno adicionales destinadas para estacionamientos y áreas deportivas escuelas de enseñanza media y centro cívico y comercial. Lo que denota como los conjuntos que se establecían en las leyes anteriores eran más completos y mejor planificados.	Se desarrolla el capítulo VI de Disposiciones Generales y Presentación de Planos como la forma de control del proceso de fraccionamiento y crecimiento.

Tabla #4: Comparación Reglamento Fraccionamiento s 1973 y 1982.

Fuente Autoria Prooia

4.2.6 Diagrama Síntesis de hallazgos, Análisis Legislativo Nacional



Diagrama #16: Síntesis de Hallazgos. Fuente: Autoría Propia

4.3 ANALISIS LEGISLATIVO LOCAL

NORMA DE TIPO TEÓRICO-PRÁCTICO

4.3.1 Plan Regulador, Desamparados

Publicado en la Gaceta 243 del 18 de diciembre del 2007, entra en vigencia el Plan Regulador (PR) de la Municipalidad de Desamparados, abarcando la totalidad del cantón el cual se divide en 13 distritos y con un total de población de 208 411 habitantes, segundo con mayor cantidad de población por debajo de San José, lo que demuestra la necesidad y la urgencia de contar con una herramienta moderna y que se ajuste a esta y a muchas otras particularidades del cantón, como la pobreza, ser una zona dormitorio, con una necesidad alta de vivienda, la desigualdad social, entre otras.

Entendido como el mayor insumo de control y regulación local que rige la zona de estudio, los nueve cuadras que estarán sujetas a análisis y a la aplicación de la herramienta de planificación y renovación urbana, se deben estudiar los principales aportes y desajustes de este Plan Regulador; como uno de los causantes principales de las que cosas que ocurren actualmente en este centro urbano, por tanto, entender su trasfondo al igual que la forma en cómo se estableció este sector de Desamparados va a ser esencial para poder tener un parámetro claro de la realidad en la que se está inmerso para poder tener mayor claridad a la hora de trabajar.

Actualmente con ocho años de vigencia, una notoria desactualización y evidente falta de conocimiento del desarrollo de las ciudades y proyección de las mismas por parte de los profesionales que lo llevaron a cabo, las consecuencias en el territorio de este cantón han sido evidentes, congestión vial, falta de empleo, carencia de espacios públicos, acceso a servicios básicos y por sobre todo un deterioro evidente de la ciudad, representado en el cuadrante urbano del cantón.

Se debe hacer importante mención de criterios teóricos muy fuertes que sustentan este plan, como por ejemplo el artículo #2 relacionado al Derecho a la Ciudad, y el artículo #3, sobre los principios del derecho a la ciudad, entre los cuales destaca la función social de la ciudad, la función social de la propiedad y el compromiso social del sector privado; el problema es que aunque.

se cuenta con un fundamento muy importante en materia de principios no existe ninguna relación con el aspecto técnico del plan, hay una clara desarticulación entre la teoría y la práctica, que debería ser subsanado con una actualización urgente del plan.

Fundamentado en Objetivos Generales que no proyectan el crecimiento de la ciudad, mayor aprovechamiento de alturas para densificar y evitar el crecimiento horizontal, y que se contradicen en muchos casos, es evidente que se está ante la presencia de una herramienta que más de avance, significo un retroceso, en algunos aspectos, pero que al menos al estar presente permitió controlar algunos aspectos propios de las zonas que no están reguladas.

Para el caso de la presente investigación, es importante mencionar que el Plan Regulador define 15 tipos de zonas, pero que para el sector en donde se proyecta la herramienta, se hará uso únicamente de las características de cinco de ellas: la zona mixta, la comercial, la institucional, la de patrimonio y la zona recreativa y deportiva. Se le suma además como detalle a resaltar las Zonas de interés social, que en otras palabras son zonas de renovación urbana, pero que en el plan regulador únicamente abarca renovación de mejoramiento barrial, dejando de lado las cabeceras de distrito, las áreas de patrimonio o interés histórico o las zonas con inadecuado parcelamiento agrícola, lo que se genero fue sentar las bases, pero la herramienta se quedó muy tímida, no se potencio el verdadero valor de la renovación como forma de rescatar a las ciudades de errores en su planificación anterior u otros factores.

Para el estudio de esta norma local, el análisis se va a dividir en tres áreas, que son identificadas en la Matriz #1, que detalla los aspectos generales, de estos cuatro ejes el primero es el fundamento teórico de la norma, el segundo representan los objetivos del plan, el tercero es el estudio específico de las zonas de estudio, y por último el glosario de términos, mismo que será de mucho apoyo para el desarrollo de la herramienta futura.

4.3.1.1 Plan Regulador, Desamparados
Matriz #:1 Aspectos Generales

Ley 388 de 1997			
Año de promulgación	2007	Tiempo de vigencia	7 años
Carácter	Nacional (Local)	Ejes temáticos de la norma	
Estructura	Título I Capítulo I: Disposiciones Generales Capítulo II: Administración, Modificación y Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Capítulo III: Objetivos Generales Capítulo IV: Objetivos Específicos Capítulo V: Términos y Conceptos básicos Título II Capítulo I: Permisos y Visados Municipales Capítulo II: Garantía de cumplimiento y recepción de obras Capítulo III: Plazos Capítulo IV: Sanciones y Recursos Procedentes Capítulo V: Ajustes de límites de zona Capítulo VI: Licencia para actividad lucrativa Título III: Reglamento de Zonificación de uso del suelo Capítulo I: Generalidades Capítulo II: Zonas Residenciales Capítulo III: Zona Mixta Capítulo IV: Zona Comercial		Capítulo V: Zona Institucional Capítulo VI: Zona de interés social Capítulo VII: Zona Industrial Capítulo VIII: Zona Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Cultural Capítulo IX: Zonas Recreativas y Deportivas Capítulo X: Zona de Protección Especial Capítulo XI: Zona de Protección de Cuerpos de agua y riberas Capítulo XII: Zonas de control especial. Capítulo XIII: Zonas especiales de protección forestal Título IV Reglamento de Rótulos publicitarios Capítulo único Título V: Reglamento de Vialidad, Transporte y espacios públicos. Capítulo I: Generalidades Capítulo II: Estacionamientos públicos y privados y en vía pública Capítulo III: Obras y ocupación en el espacio público Disposiciones Finales
Ejes de análisis de la norma. (EJES DE RELEVANCIA PARA LA INVESTIGACIÓN)	<ul style="list-style-type: none"> ● Eje #1 Fundamento teórico Capítulo I: Disposiciones Generales ● Eje #2 Objetivos del PR Capítulo III: Objetivos Generales Capítulo IV: Objetivos Específicos ● Eje #3 Análisis específico de las zonas del PR Título III: Reglamento de Zonificación Capítulo III: Zona Mixta Capítulo IV: Zona Comercial Capítulo V: Zona Institucional Capítulo VI: Zonas de interés social Capítulo VIII: Zona de Patrimonio Capítulo IX: Zonas Recreativas y Deportivas 		

Eje #1 Fundamento teórico

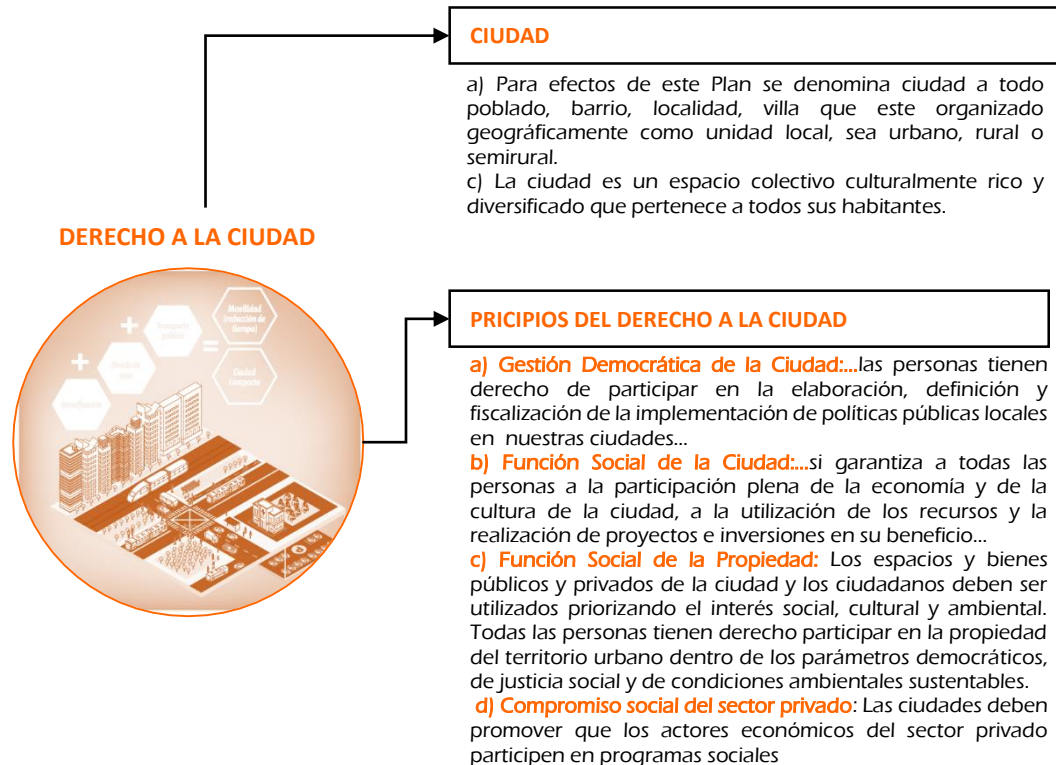


Diagrama #17: Plan Regulador, Fundamento Teórico. Fuente: Plan Regulador Desamparados, 1997

Con un fundamento teórico muy fuerte y con mucho sentido sobre un modelo de ciudad propia y necesaria para los habitantes del cantón de Desamparados, es que se puede iniciar el estudio de esta norma de carácter local.

Fundamentada en el concepto de derecho a la ciudad, mismo que cuenta con un gran sustento teórico y de objetivos a cumplir tal y como lo define La Carta Mundial del Derecho de Ciudad, la cual lo establece como un usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social. Es un derecho colectivo de las personas habitantes de las ciudades, en especial de los grupos en condiciones de vulnerabilidad, que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y un nivel de vida adecuado. En el derecho a la ciudad es interdependiente de todos los derechos humanos internacionalmente reconocidos, concebidos integralmente, e incluye, por tanto todos los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales que ya están reglamentados en los tratados internacionales de derechos humanos.

Si la base del Plan Regulador de Desamparados hubiera seguido esa línea que define la Carta del Derecho a la Ciudad, de acciones y de búsqueda de ese modelo de ciudad en donde son los habitantes y los usuarios los que tiene derecho a utilizar el espacio ya que les pertenece, entonces la cara de Desamparados y de su desarrollo hubiera sido otra.

Se debe aclarar que tal y como lo hace la propuesta del PR, el derecho a la ciudad no es únicamente definir el concepto de ciudad, es necesario una serie de aspectos mucho más amplios para hacer que este concepto sea llevado de la teoría a la acción real de los espacios urbanos, tal y como lo realizan países como Colombia, los cuales sustentan sus leyes en un principio, pero éste se desarrolla y se mantiene a lo largo de la norma, no es suficiente únicamente utilizar un concepto y no aplicarlo en aspectos esenciales como proyección a futuro de los espacios urbanos.

Un aspecto importante que se menciona del PR en estudio es que este rige el derecho a la ciudad en cuatro principios esenciales, como lo son la gestión democrática, la función social de la ciudad, de la propiedad y el compromiso social del sector privado, esto ejemplificado y detallado en el Diagrama #17, Derecho a la ciudad y sus principios, Plan Regulador, que van muy de la mano con lo que la carta del Derecho a la Ciudad establece, y que son muy importantes de rescatar a la hora de proyectar nuevas políticas locales, más modernas y actualizadas, pero sobre todo adecuadas a la realidades del cantón y con una proyección a futuro de lo que será el progreso y crecimiento de la ciudad.

Desde el aspecto de las disposiciones generales es importante entonces destacar el valor que la norma posee debido a su detalle y la ambición al proyectar conceptos tan ambiciosos de desarrollar la ciudad, esas bases deberían de replicarse a otros gobiernos locales y que existiera una línea de acción común, siempre pensando, y tal como se detalla, que lo principal es el valor social de la propiedad siempre tener el interés social sobre el particular, la participación activa de la población y tal y como Desamparados lo define, que por parte del sector privado exista un compromiso social con el área en donde se encuentran, esas figuras mixtas, público-privadas son una figura esencial para el desarrollo de las ciudades.

OBJETIVOS GENERALES	a) Identificar, clasificar y delimitar los distintos usos del suelo en el Cantón de Desamparados.	Como parte de un Plan Regulador, los objetivos que este defina deberían de alejarse de una metodología de acción y de trabajo de cómo este se iba a llevar a cabo, y debería acercarse al modelo de ciudad que se desea proyectar. Si se analizan cada uno de los objetivos lo que queda en evidencia que nunca se proyectó qué tipo de ciudad se buscaba desarrollar en Desamparados con esta política a implementar, lo que queda claro era el cómo se iba a desarrollar la política en cuestión, lo que desde un inicio deja muy entre dicho el fin del reglamento y los alcances del mismo ya que denota una falta desde se concepción, lo que a la hora de proyectar el modelo va a representar un gran vacío, pues no se va a saber hacia donde proyectar lo establecido, es decir, si se relaciona la propuesta del plan en cuanto a los objetivos, el mismo metodológicamente puede coincidir, pero en cuanto a alcances, estos no podría ser medidos a 7 años de su implementación ya que el mismo no los posee. Sobre esa misma línea, el único que tendría un valor de medición sería el objetivo g, ya que el mismo promovía el uso racional del agua, lo que podría a este punto ser analizado si fue logrado o no, pero a nivel de ciudad, desarrollo urbano, social y económico y ordenamiento territorial, que son las grandes áreas de acción del plan, el mismo presenta un carencia importante.
	b) Promover alternativas viables para el desarrollo de un ordenamiento territorial responsable y planificado según el uso del suelo, aplicando la normativa que lo regula.	
	c) Regular las actividades constructivas en zonas de alto riesgo aplicando los criterios técnicos y profesionales de especialistas en la materia.	
	d) Definir las densidades e intensidades del uso del suelo, de conformidad con la infraestructura y servicios existentes en cada una de las zonas establecidas por el P.O.T. así como el potencial y condiciones particulares de cada una de ellas	
	f) Incentivar y propiciar el desarrollo urbano del Cantón de Desamparados, en aquellas zonas que establece el P.O.T. sobre todo en aquellos sitios de valor histórico, paisajístico y cultural	
	g) Promover el uso racional del agua en los diferentes proyectos a desarrollar en el cantón, tomando en cuenta acciones tendientes a reducir los volúmenes utilizados, como para incentivar la utilización de tecnologías alternativas tanto en lo que se refiere a abastecimiento, saneamiento y reducción de la escorrentía.	

● **Eje #2 Objetivos del PR**

Como parte del fundamento y estructura del Plan Regulador de Desamparados, este cuenta con una serie de objetivos tanto generales como específicos que deberían ser uno de los fundamentos esenciales del plan, en cuanto a los objetivos generales, estos se dividen en siete, abarcando tanto el plan mismo como temas tales como el agua y el medio ambiente. Por otro lado, los objetivos específicos se dividen en seis grandes áreas, cada una con sus funciones y las acciones a alcanzar para lograr el modelo de ciudad que se desea proyectar.

Sobre los objetivos generales, la Tabla #5 Objetivos Generales, muestra el desarrollo y análisis de los objetivos generales que aplica el Plan Regulador, los cuales lejos de seguir una línea de alcances, se proyectan como metodología de la aplicación.

● Sobre los objetivos específicos, estos se dividen en:

Usos del suelo: en cuanto al suelo, los objetivos del plan se podría decir que son muy vagos en su desarrollo, y aunque definen alcances importantes tales como regular el crecimiento del cantón y el uso que se le da al suelo como fin de que se el mismo sea usado con respecto a su vocación, pero nunca se piensa en la preservación del mismo y explotarlo de manera que se le dé mayor uso a menores proporciones de espacio, esto sería una forma mucho más eficiente de controlar el suelo en una ciudad con gran potencial de desarrollo como lo es Desamparados. Así mismo se proyecta y de manera, se podría decir equivocada, se define como uno de los objetivos, optimizar el uso de suelo con potencial urbano, y que la población sea distribuida en lo que corresponde a la jurisdicción territorial, lo anterior lo que demuestra es una evidente manera de alentar el desarrollo lineal por sobre el vertical, y no incentivar el crecimiento en importantes centros urbanos, dotando de vivienda y nuevos modelos de crecimiento, es decir, atraer de nuevo la población a los

centros de ciudad y evitar la expulsión de la misma a las periferias, que es la que reduce el suelo protegido y alienta la formación de asentamientos informales.

● **Infraestructura:** Los objetivos se infraestructura si son muy consecuentes con las formas de proyectar la ciudad, ya que define poder utilizar la infraestructura como uno de los ejes esenciales de desarrollar y proyectar los espacios urbanos, además haciendo que los nuevos modelos a implementar para dotar a la población de infraestructura y servicios sean llevados de la mano con el equilibrio ambiental, lo que es una manera correcta de definir las nuevas formas de crecimiento en los espacios urbanos.

● **Vialidad y Transporte:** Siendo uno de los problemas principales el caos vial en la zona de Desamparados, los objetivos que giran en torno al tema deberían de ser igual de importantes para tratar de revertir el caos generado a la actualidad, y aunque lo que se propone tiene una base principal que es el peatón y el valor de este por sobre el resto de los medios de transportes, es evidente que se requiere de objetivos mucho más ambiciosos para lograr cambiar la cara que se tiene actualmente de Desamparados. No es suficiente con indicar que se van a promover alternativas viales y de transporte, es necesario profundizar en las mismas y hacer un llamado interinstitucional para poder lograr estos fines, es decir, se requiere de mucha más acción y medidas concretas y alcances específicos que logren cambiar parte de los problemas actuales.

Aunque actualmente por parte de la Municipalidad y de empresas privadas se están llevando a cabo planes y acciones para poder mejorar el transporte público de esta localidad, refiriéndose al sistema de buses, este plan podría haber estado implementado como uno de los alcances de la propuestas del Plan Regulador, y así tener un fundamento teórico y pero sobre todo legal.

Es necesario proyectar la ciudad mucho más accesible y con opciones innovadoras de movilización, dejar de depender tanto del automóvil y fomentar el espacio para el peatón, las ciclovías, y en este sector en particular y tal y como se busca actualmente, el desarrollo de los buses como una de formas esenciales de trasladarse dentro de las distintas ciudades o comunidades que conforman este cantón de I GAM.

● Patrimonio Histórico y Arquitectónico: Como muchos de los ejemplos anteriores, el modelo del patrimonio histórico y arquitectónico es completamente sub aprovechado, este solo se entiende como aquello que debe ser protegido y preservado, y se desconoce de todo el potencial con el mismo cuenta y que podría ser proyectado a la hora de implementar nuevos modelos de ciudad, pero para esto se necesita además de contar con este importante tipo de zonas, que Desamparados cumple, proyectar una herramienta de regulación que haga uso de instrumentos de gestión tales como el potencial constructivo o el derecho de superficie, para que la preservación de la infraestructura patrimonial no dependa del estado o de una comisión, sino que la misma por sí sola sea capaz de atender sus necesidades y requerimientos establecidos.

● Medio Ambiente: en cuanto al medio ambiente se implementan conceptos importantes de considerar a la hora de entender el crecimiento de los espacios urbanos, se debe entender el medio ambiente como una serie de elementos que no implica solo la naturaleza misma, sino que componentes como la personas o el suelo, ya sea urbano o rural, son parte de esta amplia definición, ya que así lo define la ley Orgánica del Ambiente de nuestro país. Sobre esta línea el plan regulador incluye temas como paisaje, contaminación, usuarios y otros que engloban objetivos importantes para poder desarrollar la ciudad de la mano con el equilibrio medioambiental, tal esencial y urgente de fomentar en la actualidad.

Temas como la prevención del crecimiento de la ciudad a consta de los factores ambientales es uno de los ejes esenciales del plan, recuperación de cuencas, ampliación de espacios verdes recreativos, control de residuos y otros, son algunos de los aspectos a rescatar del Plan Regulador y que se pueden proyectar en futuras regulaciones.

Eje #3 Análisis específico de las zonas del PR

El Plan Regulador de Desamparados define en su desarrollo 15 tipos de zonas, de las cuales cinco tienen relación directa con las nueve cuadras de la zona de estudio, por lo que es importante mencionar que para el presente análisis, las observaciones que se realicen sobre las zonas establecidas por el plan son las que tienen relación directa con la zona de estudio, ya que definen las cuadras del centro urbano que van a ser sometidas al desarrollo de herramienta de planificación y renovación urbana que se desea proyectar para este sector, por lo que cada uno de estas tipologías del plan regulador estarán sometidas a entender si se busca un modelo de ciudad compacta, en donde se aprovechen alturas, se proyecten verdaderamente altas densidades habitacionales, en fin; si hay una proyección del espacio que permita revertir el modelo que se está presentando en este cantón josefino, que por la falta de empleo se ha convertido en un sector dormitorio, y la desigualdad y el acceso a la vivienda ha generado que se hayan establecido algunos de los asentamientos informales más importantes a nivel de la GAM.

Delimitada la zona de intervención por zonas de tipo mixta, comercial, institucional, de valor patrimonial y con zonas recreativas, las nueve cuadras que componen la zona de estudio están regidas por una dinámica que al menos en su conformación es muy mixta, pero caracterizados por un exceso en el uso del suelo, ya que este se ha explotado hasta el punto de no contar con espacio para construir, y en donde el gran ausente es el espacio público y las áreas de recreación.

Así entonces, como se mencionó en el apartado de análisis nacional, se hace un estudio del Reglamento de Renovación Urbana (RRU); de este se puede destacar que estamos en presencia de una zona con alto potencial de renovación en la cabecera de distrito del cantón Central de Desamparados, y si este proyecto se lleva a cabo permitiría cambiar la imagen que actualmente se tiene de esta localidad y llevar el modelo de mejoramiento a otros espacios de este cantón, que es

uno de los fines que se plantean con el presente proyecto de graduación; a partir de lo anterior y con base en el RRU y lo que este define para los proyectos de renovación urbana en las cabeceras de distrito, cada una de las cinco zonas debe ser estudiada y analizada sobre el marco de estos tipo de proyectos de renovación, y si el actual plan regulador cumple con este modelo que se desea implementar.

Es entonces que para el análisis de cada una de las zonas se realiza una matriz de estudio, en donde se destaca su nombre de cada tipo de área, el color que la identifica y se demuestra gráficamente su ubicación en el la zona de estudio, además se toma del plan regulador los usos permitidos, los no permitidos y la tabla de requisitos, en caso de que esta se presente, esta matriz es


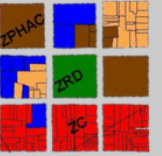
sustentada con una serie de observaciones, positivas o negativas, que se rigen y se fundamentan en la propuesta de ciudad compacta y con alto potencial de renovación.

- Zona Mixta, Residencial, Servicios y Comercio.**

La primera zona sujeta a estudio es la que establece el tipo de desarrollo mixto, es decir, las que debería tener mayor potencial ya que permite tanto residencial, servicios y comercial. La Tabla # 6, Zona Mixta, Plan Regulador, hace en análisis de los sectores bajo estas características y además define una serie de observaciones a considerar para la presente investigación.

Tabla #6: Detalle Zona Mixta Residencial, servicios y Comercio.

Fuente: Autoría Propia

ZONA	DETALLE EN MAPA DE ZONA A INTERVENIR	HALLAZGOS		CUADRO DE REQUISITOS	OTROS DETALLES																													
		USOS CONFORMES	USOS NO CONFORMES																															
Propósito		El propósito de esta zona es establecer sectores donde confluyan diferentes actividades y usos compatibles como servicios, comercio, vivienda, espacios recreativos, para procurar el mínimo desplazamiento de los usuarios en vehículos privados y fomentar el uso del transporte público.																																
 Zona Mixta: Residencial, Servicios y Comercio (ZMRSC)		vivienda unifamiliar (de mediana densidad), multifamiliar (vertical), comercio, servicios, espacios públicos: plazas (deportivas, recreativas), bulevares y parques; servicios institucionales públicos y privados (centros educativos, instituciones), centros de capacitación y aprendizaje.	... terminales de buses... comercio mayor.	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Residencial</th> <th>Servicios</th> <th>Comercio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Frente Mínimo lote</td> <td rowspan="4">Según en la zona donde se encuentre</td> <td>10m</td> <td>10m</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima en pisos</td> <td>3 pisos</td> <td>2 pisos</td> </tr> <tr> <td>Cobertura máxima</td> <td>70%</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>Retiro frontal</td> <td>5.5m</td> <td>5.5m</td> </tr> <tr> <td>Superficie mínima del lote</td> <td></td> <td>200</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>Retiro de calle nacional</td> <td>Define MOPT</td> <td>Define MOPT</td> <td>Define MOPT</td> </tr> <tr> <td>Área verde mínima</td> <td></td> <td>10.0%</td> <td>10.0%</td> </tr> </tbody> </table>		Residencial	Servicios	Comercio	Frente Mínimo lote	Según en la zona donde se encuentre	10m	10m	Altura máxima en pisos	3 pisos	2 pisos	Cobertura máxima	70%	70%	Retiro frontal	5.5m	5.5m	Superficie mínima del lote		200	200	Retiro de calle nacional	Define MOPT	Define MOPT	Define MOPT	Área verde mínima		10.0%	10.0%	a. Ningún caso se permitirá que el área de estacionamiento obstacule el área de aceras b. En caso de utilizar el área de retiro frontal como estacionamiento, se deberá dejar dentro del área constructiva un 10% de zona verde.
	Residencial	Servicios	Comercio																															
Frente Mínimo lote	Según en la zona donde se encuentre	10m	10m																															
Altura máxima en pisos		3 pisos	2 pisos																															
Cobertura máxima		70%	70%																															
Retiro frontal		5.5m	5.5m																															
Superficie mínima del lote		200	200																															
Retiro de calle nacional	Define MOPT	Define MOPT	Define MOPT																															
Área verde mínima		10.0%	10.0%																															

Observaciones

- 1) Dentro de los propósitos no se proyecta nunca el crecimiento y densificación de la ciudad, lo que demuestra falta de conocimiento sobre el correcto camino de proyección de los espacios urbanos.
- 2) Es un centro urbano y dentro de los usos conformes no se permite el desarrollo de vivienda de alta densidad, lo que favorece el modelo de crecimiento actual de las ciudades, el modelo horizontal, y no incentiva a los inversionista a llevar a cabo proyectos de vivienda verticales en la zona.
- 3) El detalle de frente, altura, cobertura, retiro y superficie mínima del lote se indica que varían según la zona donde se encuentre, lo que demuestra falta de criterio a la hora de estandarizar la norma y cómo esta se aplica a la ciudad.
- 4) Los modelos de vivienda que se proyectan son los de mediana densidad, que permite únicamente cuatro pisos y el modelo multifamiliar que según el PR no puede alcanzar más de cuatro pisos, ya que es la mayor altura permitida, insuficientes para desarrollar modelos compactos e integrales de ciudad.
- 5) Se indica dentro de los usos conformes el comercio, pero en los usos no conformes se destaca que no se permite comercio mayor, esto es una total contradicción de criterios y de modelos de desarrollo urbanos.
- 6) Dentro del cuadro de requisitos en las alturas se permite 3 pisos de servicios, pero en los usos conformes los únicos servicios permitidos son los institucionales públicos y privados (centros educativos, instituciones) lo que limita en gran medida el desarrollo de la ciudad y representa una total falta de proyección a futuro de proyección de las ciudades, ya que se requiere una mayor proyección en cuanto al tema de usos que van a ser implementados en las edificaciones.
- 7) En los usos no conformes no se permiten las terminales de buses, ¿es esto un correcto modelo de desarrollo de ciudad en donde no si quiera se incentiva la utilización del transporte público?

- **Zona Comercial**

La tabla #4, Zona Comercial, Plan Regulador lleva a cabo el mismo estudio que en la tabla #3, pero a diferencia de la zona anterior, ésta es únicamente para desarrollo comercial, lo que representa una falta de visión en cuanto a los modelos de ciudad, ya que este tipo de metodología implementada en el Plan Regulador local lejos de unificar usos y tipos, lo que hace es segregar, generando pequeñas islas de comercio, vivienda, servicios, instituciones, en fin, lo que hace es definir un mosaico en planta pero poco desarrollado en las alturas, lo que significa una visión retrasada de ciudad, en la actualidad es necesario ver los espacios urbanos de manera sistémico.

Las conclusiones se desarrollan en la misma línea que en la tabla #3, ya que aunque el propósito de la zona es incentivar el desarrollo económico y social, el mismo no se pueden llevar a cabo con la metodología que se define, ya que la misma representa una camisa de fuerza para el desarrollo urbano de la ciudad, ya que aunque proyecta alturas de cuatro pisos, los mismos únicamente pueden ser de comercio, y no se incentiva la creación de espacio público u otras obras para el ciudadano.

- **Zona Institucional**


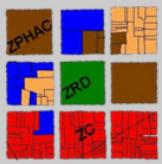
La zona de tipo institucional replica el mismo modelo que la zona comercial, ya que fragmenta los usos a una zona específica, establece alturas de cuatro niveles que únicamente pueden ser utilizados por este tipo de actividad y aunque se desea resguardar los espacios para ubicar la dotación de servicio básicos de la población, los mismos los aíslan a un único sector, que además no permite una mezcla de usos y una mayor dinámica de la ciudad.

La Tabla #7, Zona Institucional, Plan Regulador lleva a cabo es estudio de esta zona en el área de estudio, destacando la presencia de instituciones como la municipalidad, bancos y otras que brindan apoyo a la población de este cantón.

Uno de los aspectos importantes a considerar y que refuerzan la conclusión de que el Plan Regulador de esta localidad está desarrollado en planta y que nunca proyecta un desarrollo en altura, es evidente en la zona institucional, la cual en los usos no permitidos señala claramente que no se permitirán espacios de comercio ni de vivienda, ¿es este el modelo de ciudad que queremos para la población?, segmentado y dividido y que nunca va poder crecer tal como otras ciudades de primer mundo, sino que siempre va a ser vistas como poblados tercermundistas, caracterizados por el congestionamiento, la ausencia de espacio público y accesibilidad para la población; una vez más queda claro que lo que se desarrolla en la parte teórica sobre el derecho a la ciudad, se queda solo en el papel y no trasciende al resto de la normativa propuesta.

Otro dato curioso a detallar es que dentro de los usos conformes en la zona institucional se encuentra el desarrollo de hasta cementerios, tanto públicos como privados, lo que demuestra que la norma no está desarrollada para ajustarse a las realidades del cantón, no representa progreso ni proyección, sino que es un modelo poco pensado y hasta sin sentido de espacios urbanos, a partir de lo anterior, y según el Plan Regulador actual, ¿sería más factible tener un cementerio en las cuadras principales del centro urbano a tener modelos mixtos de desarrollo vertical?, este ejemplo dentro del Plan es la clara representación del poco conocimiento de muchos de los profesionales costarricenses que han “planificado” nuestras ciudades, pero que contrario a desarrollarlas, las han llevado a un caos y a un

Tabla #7: Detalle Zona Comercial: Fuente: Autoría propia

ZONA	DETALLE EN MAPA DE ZONA A INTERVENIR	HALLAZGOS		CUADRO DE REQUISITOS	OTROS DETALLES																
		USOS CONFORMES	USOS NO CONFORMES																		
Propósito	El propósito de esta zona es desarrollar núcleos comerciales que conjuntamente con los desarrollos residenciales, industriales y recreativos, aprovechando la infraestructura existente y el desplazamiento de la población, se contribuya al desarrollo económico y social de los centros urbanos y al paisaje arquitectónico de la ciudad.																				
 Zona Comercial (ZC)			...servicios para la educación cultura y deporte, servicios de alojamiento...	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Zona Comercial (ZC)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie mínima del lote</td> <td>175m2</td> </tr> <tr> <td>Frente mínimo de lote</td> <td>10m</td> </tr> <tr> <td>Altura máxima en pisos</td> <td>4 pisos</td> </tr> <tr> <td>Cobertura máxima</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>Retiro Frontal</td> <td>5.5m</td> </tr> <tr> <td>estacionamiento</td> <td>Subterráneo según topografía del terreno (opcional), o 1 por cada 30m2 de construcción</td> </tr> <tr> <td>Área verde mínima</td> <td>10.0%</td> </tr> </tbody> </table>	Zona Comercial (ZC)		Superficie mínima del lote	175m2	Frente mínimo de lote	10m	Altura máxima en pisos	4 pisos	Cobertura máxima	70%	Retiro Frontal	5.5m	estacionamiento	Subterráneo según topografía del terreno (opcional), o 1 por cada 30m2 de construcción	Área verde mínima	10.0%	
Zona Comercial (ZC)																					
Superficie mínima del lote	175m2																				
Frente mínimo de lote	10m																				
Altura máxima en pisos	4 pisos																				
Cobertura máxima	70%																				
Retiro Frontal	5.5m																				
estacionamiento	Subterráneo según topografía del terreno (opcional), o 1 por cada 30m2 de construcción																				
Área verde mínima	10.0%																				

Observaciones

- 1) Dentro de los propósitos se plantea el deseo de incentivar el desarrollo económico y social de los centros urbanos, como es en esta zona, aspecto importante de señalar, pero el mismo debe ser visto de manera integral y con usos mixtos, no proyectando grandes núcleos comerciales que no tendrían relación con el resto de usos de las ciudades.
- 2) Dentro de los usos no conformes uno de los usos que no se permiten son los servicios de alojamiento, lo que descarta los hoteles como una forma de albergar un tipo de usuario a potenciar, como lo es el caso de los turistas.
- 3) En el cuadro de requisitos que se presenta, se detalla que se permiten hasta cuatro pisos de comercio, lo que vuelve la propuesta poco factible, ya que es evidente que no hay interés en desarrollar comercios a más de dos niveles ya que los usuarios no acceden a ellos, lo que resta factibilidad al modelo planteado., pero si por el contrario se permitiera un sistema mixto de dos niveles de comercio, con oficinas y viviendas en niveles superiores, entonces la visión de ciudad sería mucho más integral.
- 4) Es importante la implementación de los parqueos subterráneos, como una de las medidas de liberar espacio para el uso público u otro tipo de usos más de utilidad para la población.
- 5) No se hace detalle de acciones para “hacer ciudad”, es decir, implementar espacio público, zonas verdes, u otras maneras de permitir que el usuario haga uso del espacio que por derecho le pertenece, tal y como se plantea en el artículo #2, derecho a la ciudad, lo que el mismo reglamento se contradice en su manera de atender el suelo urbano.

deterioro evidente, pero que aún estamos a momento de revertir con políticas modernas, ajustadas a los nuevos modelos de ciudad y de espacios urbanos y a los espacios en donde van a ser implementadas y sobre todo, llevadas a cabo para la población velando por la función social de la propiedad y dejando de lado el interés particular de desarrolladores e inversionistas que únicamente desean cuidar sus intereses por encima de la población.

• **Zona Recreativas y Deportivas**

La Tabla #6 lleva a cabo el estudio de las zonas recreativas, pero es importante mencionar que las debilidades del plan son aún más evidentes en este tipo de zona, ya que existe un único espacio a nivel del cuadrante urbano para ser utilizado como zona verde, y este tipo de uso no se aumenta, se mantiene tal cual se presenta en esta ciudad.

Aunque estamos ante la presencia de un modelo de regulación que establece que se debe dejar al menos un 10% del terreno para zonas verdes, las mismas no se encuentran ni reguladas ni mucho menos se cuenta con un plan de acción para que las mismas sean llevadas a cabo bajo un modelo común que empiecen a dar carácter al centro urbano, que en este caso es la zona que nos confiere.

Es importante recalcar que Desamparados es una ciudad que carece de espacio recreativo en su conformación, y el crecimiento descontrolado y la falta de herramientas de regulación y planificación del suelo convirtieron este lugar en una gran huella construida, por lo que se debe revertir este modelo a un ciudad del peatón y no de los automóviles o de las construcciones, casi que todo el terreno en el centro de Desamparados se encuentra impermeabilizada lo que dificulta el desarrollo de espacios de recreación, estamos ante la presencia de un sector en donde el peatón es invisibilizado, por lo que es necesario volcar la mirada a un nuevo modelo, dejando de lado el actual Plan Regulador que lo único que hace es limitar e impedir el

desarrollo, representa a nivel de la ciudad, una gran camisa de fuerza.

Zona Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Cultural.

Uno de los aspectos que vuelve de interés y de mucho potencial la zona de estudio, es la presencia de infraestructura patrimonial, lo que permite jugar con el derecho de superficie o el potencial constructivo que no se puede explotar debido al valor de las mismas, el problema principal es que este tipo de zonas primero no se encuentran reglamentadas, ya que al considerar que no pueden ser construida ningún tipo de infraestructura entonces no se regula el tema de alturas o potencial de construcción dentro del Plan Regulador local, y esto es un vacío muy importante a la hora de desarrollar ciudad, y que demuestra la poca visión de proyección de los desarrolladores de la norma local; si este tipo de zona se proyectara en alturas, por ejemplo,


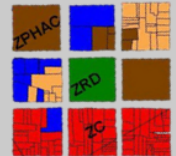
entonces los pisos que no se pueden construir se donan a posibles desarrolladores a cambio de mejoras en las infraestructura patrimonial que dono los pisos a construir; esta figura es conocida como transferencia de potencial de construcción, que no es considerada en el Plan Regulador ya que es evidente a que como no se pueden desarrollar nada en la zona patrimonial, esta no se regula del todo, y lo que se conforma únicamente es una comisión para velar por el cuidado y mejoras, lo que ha llevado al deterioro evidente de muchos de estos tipos de construcciones tanto a nivel local como nacional.

La Tabla # 7, Zonas de Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Cultural representa el estudio de este tipo de zona, que dentro del Plan Regulador no hay mucho que estudiar ya que se limita, como se mencionó anteriormente, a la conformación de una comisión para velar por su protección, pero que no potencializa su uso a nivel del espacio urbano.

Tabla #8: Detalle Zona Institucional. Fuente: Autoría Propia

ZONA	DETALLE EN MAPA DE ZONA A INTERVENIR	HALLAZGOS		CUADRO DE REQUISITOS	OTROS DETALLES
		USOS CONFORMES	USOS NO CONFORMES		

Propósito El propósito de esta zona es preservar y consolidar los espacios para los servicios básicos públicos y privados: instituciones gubernamentales, organismos no gubernamentales, fundaciones, instituciones internacionales y del gobierno local en los que se realizan actividades complementarias para la población.

 <p>Zona Institucional (ZINS)</p>		<p>educación: Salud: clínicas y hospitales. Servicios de protección y afines: Servicios y oficinas gubernamentales: tribunales, correos, regionales de ministerios, oficinas instituciones públicas, bancos estatales, cementerios públicos o privados.</p>	<p>industria, centros comerciales, vivienda.</p>	<p>Zona Institucional (ZINS)</p>	
				<p>Superficie mínima del lote</p>	<p>1500 m2</p>
				<p>Frente Mínimo lote</p>	<p>20 m</p>
				<p>Altura máxima en pisos</p>	<p>4 pisos</p>
				<p>Cobertura máxima</p>	<p>60%</p>
				<p>Retiro frontal</p>	<p>5m</p>
				<p>Retiro posterior</p>	<p>2.5m</p>
				<p>Retiro Lateral</p>	<p>3m</p>
				<p>Área permeable</p>	<p>20%</p>
				<p>Estacionamiento</p>	<p>Subterráneo según topografía del terreno (opcional), o 1 por cada 30m2 de construcción</p>
				<p>Área mínima verde arborizada</p>	<p>10%</p>

Observaciones

- 1) El propósito que se plantea para la zona de preservar y consolidar los espacios para los servicios básicos públicos y privados es un detalle importante a señalar, pero este fin debería estar al menos unido con un modelo mixto de desarrollo, en donde se permita en los primeros niveles institucional y en los pisos superiores vivienda, lo que permitiría densificar los centros urbanos como es el caso de la zona de estudio, al menos en zonas como la señalada para el estudio, la cual podría ser objeto de un modelo de renovación urbana.
- 2) Dentro de los usos no conformes, se detalla que no se permite vivienda, esto demuestra la falta de conocimiento de modelos compactos de ciudades, ya que en los primeros niveles se podría proyectar un tipo de uso que cambie dependiendo la altura.
- 3) Se plantean cuatro pisos, todo el plan se establece en estos cuatro pisos, como la máxima altura en todos los tipos de usos, hasta en la vivienda de alta densidad el mayor nivel permitido son cuatro niveles, lo que no es rentable para desarrollar modelos de vivienda vertical que es lo que debe estar ejecutándose actualmente en nuestro territorio.

Conclusiones Generales sobre el Análisis específico de las zonas del PR

A partir del análisis realizado en cada una de las cinco zonas que tiene relación directa con el área de estudio, es importante generar ciertas conclusiones finales sobre el mismo que son esenciales para el presente proyecto de graduación.

Algunas de estas conclusiones son:


- 1) Es evidente a partir del análisis realizado, que el Plan Regulador de Desamparados lo que significa es una representación en planta de los usos actuales del cantón, o por lo menos es lo que se evidencia en la zona que se encuentra sujeta en estudio para el desarrollo de la herramienta de planificación y renovación urbana.
- 2) Al ser una representación de la realidad actual, no existe una visión de proyección a futuro de la ciudad, no se proyecta crecimiento, no se incentiva la inversión, no se desarrolla un modelo de ciudad compacto y mixto que permita al centro urbano tomar el valor que le corresponde como principal foco de atención y reunión de los espacios urbano.
- 3) El centro urbano del cantón es visto en igual de condiciones que las otras áreas, no se le prioriza ni se potencia su desarrollo, lo que demuestra la falta de una visión de renovación de los espacios urbanos en decadencia, como lo es este sector de la ciudad.
- 4) No se cuenta con un verdadero espacio de uso mixto en la ciudad, el fin del modelo del Plan Regulador lejos de unificar es segregar los usos, los espacios y las construcciones, que es el actual modelo de crecimiento en este sector de la ciudad, donde una marcada y evidente línea que divide lo comercial, lo habitacional, institucional y que demuestra la poca presencia de vivienda.
- 5) Se plantea desde un inicio principios de cada una de las zonas, que están proyectados al desarrollo del lugar, pero contrario al desarrollo, lo que se nota es un retroceso en los espacios, que es evidente en el progreso actual de la ciudad; ¿ha logrado Desamparados el verdadero desarrollo

económico y social que se proyectaba con la implementación en el 2007 del Plan Regulador?

- 6) Se presentan conceptos de vivienda de alta densidad, mediana y baja, para la de alta y mediana densidad lo que se permite es el desarrollo de únicamente cuatro niveles, ¿es esta proyección de altura un verdadero modelo de alta densidad, o es simplemente un dato al aire que no posee ningún sustento teórico ni practico de proyectar espacios urbanos?
- 7) Al no permitir modelos de vivienda con verdadero aprovechamiento se nota a nivel local el modelo nacional de expulsión de la población que tiene que moverse a otros sitios donde sí se puede obtener el verdadero desarrollo de unidades habitacionales, es decir, se da una expulsión, contrario a lo que una ciudad debe hacer con sus habitantes y usuarios.

- 8) Aunque se emplean modelos innovadores de parqueos subterráneos, estos se presentan como una posibilidad, queda únicamente en la teoría, y no se regula o se propone como una norma obligatoria a seguir en caso de que se desee desarrollar proyectos de gran impacto.
- 9) Uno de los aspectos a revertir es claro en el PR el cual en la zona de tipo comercial no permite el desarrollo de terminales de buses, y siendo el cantón central el mayor centro nodal del transporte público va en contra del desarrollo y de los modelos de ciudad en donde se prioriza el transporte público sobre el privado, esto se debe contextualizar en la zona de las nueve cuadras del

Tabla #9: Detalle Zona Recreativas y Deportivas. Fuente: Autoría Proia

ZONA	DETALLE EN MAPA DE ZONA A INTERVENIR	HALLAZGOS		CUADRO DE REQUISITOS	OTROS DETALLES																								
		USOS CONFORMES	USOS NO CONFORMES																										
Propósito		El propósito de las zonas recreativas y deportivas es promover, conservar y mantener espacios abiertos y cerrados para el desarrollo de actividades deportivas, culturales, educativas y recreativas y sus áreas de protección. Esta zona se clasifica en dos áreas: Áreas deportivas y Áreas de Parques:																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Área Deportiva (AD)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Plazas</td> <td>a</td> <td>Urbano</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Canchas abiertas o cerradas</td> <td>b</td> <td>Lineal</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Polideportivos</td> <td>c</td> <td>Temático</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Recreativo</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>mixto</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>				Área Deportiva (AD)				Plazas	a	Urbano	1	Canchas abiertas o cerradas	b	Lineal	2	Polideportivos	c	Temático	3			Recreativo	4			mixto	5
Área Deportiva (AD)																													
Plazas	a	Urbano	1																										
Canchas abiertas o cerradas	b	Lineal	2																										
Polideportivos	c	Temático	3																										
		Recreativo	4																										
		mixto	5																										
		instalaciones deportivas, recreativas públicas o privadas, parque recreativo, deportivo, temático, lineal y urbano, plazas, canchas abiertas o cerradas, oficinas administrativas, auditorios, gimnasios, servicios sanitarios públicos, móviles y fijos, áreas de vestidores y duchas.																											

Observaciones

- 1) Aunque en el propósito de la zona se detalla que el fin es promover el desarrollo de espacios verdes, dentro del Plan Regulador y por lo menos en la zona de interés para el presente proyecto no hay dentro de las otros tipos de zonas no hay muchas estrategias para promover el desarrollo de áreas verdes, lo único que se indica es dejar al menos el 10% del área verde mínima, pero no se indica un tratamiento o un fin tal como parque.
- 2) Se permite el desarrollo de espacios tanto públicos como privados, pero si es dentro del centro urbano, en la cabecera de distrito, el desarrollo de espacios verdes privados no es una estrategia inteligente, ya que es una de las zonas mas concurridas del cantón, por lo que se desea implementar espacios abiertos y de acceso para el público en general, no limitar el uso de estos.
- 3) El la cabecera de distrito únicamente existe un área destinada complemente a parque, pero no hay otros espacios que se puedan destinar a este tipo de uso, lo que demuestra una vez más que la propuesta del plan es únicamente la representación de la huella actual de la ciudad pero no representa una proyección a largo plazo de lo que se desea.

proyecto de graduación, ya que es importante entender esta zona como el centro urbano, no solo de comercio y de vivienda, sino que es el centro de actividades como el movimiento de pasajeros, lo que demuestra que el centro debe tratarse como una zona particular, un modelo de un Plan del Centro urbano, que no este cubierto por la generalidad del plan sino que este sujeto a características específicas.

10) Existe una contradicción en el modelo que territorial que se proyecta, en la zona de tipo institucional se detalla que se permite hasta cuatro pisos únicamente de instituciones, pero en los usos no conformes se encuentra comercio e instituciones, es decir se quiere aislar los usos, y evitar la mixtura; pero en la misma zona si se permite que el terreno sea utilizado para cementerios, ¿es este el modelo de ciudad de primer mundo que se desea implementar en Desamparados?

11) Poco se incentiva el crecimiento de espacios y áreas verdes, lo que se desarrolló con el PR, fue dibujar los usos y características actuales, tales como anchos de vías, predios, servicios, entre otros; y estos a la hora de la propuesta se mantuvieron tal cual, viendo perjudicado la implementación y aumento de espacios como vías peatonales, mayores anchos de aceras, ciclovías, islas dedicadas únicamente al transporte público, entre otras.

12) Tal y como la Ley de Planificación Urbana lo plantea los PR debían de contar con una serie de reglamentos, entre los cuales se encuentra el Reglamento de Renovación urbana, que serían esenciales para poder potenciar espacios como la cabera del distrito central o áreas como las de valor patrimonial; este vacío es evidente en este PR y se vuelve esencial de trabajar, por eso, con el presente proyecto de graduación, cuyo fin es demostrar que implementando políticas visionarias y de desarrollo futuro se puede lograr alcanzar un modelo de ciudad con más valor y más adecuada a la realidad del cantón.



ZONA	DETALLE EN MAPA DE ZONA A INTERVENIR	HALLAZGOS		CUADRO DE REQUISITOS	OTROS DETALLES
		USOS CONFORMES	USOS NO CONFORMES		
Propósito	La preservación, conservación y protección de las áreas que se consideren de interés cultural, histórico o arquitectónico en el Cantón.				
 Zona Patrimonio, Histórico, Arquitectónico y Cultural (ZPHAC)					
Observaciones	1) El propósito de la zona es poder preservar y conservar las áreas de interés patrimonial, pero este propósito se queda completamente carente de sustento, ya que no se explotan las zonas patrimoniales y el potencial que estas tienen, es decir no se aprovecha las zonas de patrimonio con nuevas estrategias de desarrollo urbano y renovación urbana.				
	2) Esta zona carece totalmente de un cuadro de requisitos, lo que deja la infraestructura a la libre, no hay medidas de protección o de potenciar su uso y su valor a nivel del cantón.				
	3) Estas zonas patrimoniales deberían de ser incluidas en planes de renovación urbana, pero las mismas, al igual que el resto del plan regulador, se encuentran completamente aisladas y divididas de otros usos, en lugar de ser trabajados de manera integral.				
	4) Es importante la conformación de la Comisión de Patrimonio Desamparadeño, lo que define un ente regulador del mismo, pero las funciones se limitan a la protección, y no a explotar su valor a nivel de las ciudades, lo que replica el modelo nacional de dejar de lado el patrimonio dentro de la configuración de los espacios urbanos.				
	5) El artículo 126 del Plan Regulador establece: "Cuando haya duda sobre el valor de un bien patrimonial o sobre uso que se deba dar al mismo se consultará al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Histórico del MCJD", lo anterior demuestra el vacío a nivel de la municipalidad para poder atender este tipo de infraestructura, que podría haberse atendido con un reglamento como el Renovación Urbana que está establecido en la Ley de Planificación Urbana pero que no es desarrollado por las municipalidades y que permitiría atender estas zonas dentro de la ciudad.				

Tabla # 10: Detalle Zona Patrimonio, Histórico, Arquitectónico.
Fuente: Autoría propia

● 4.3.2 Diagrama Síntesis de hallazgos, Análisis Legislativo Local (ALL)

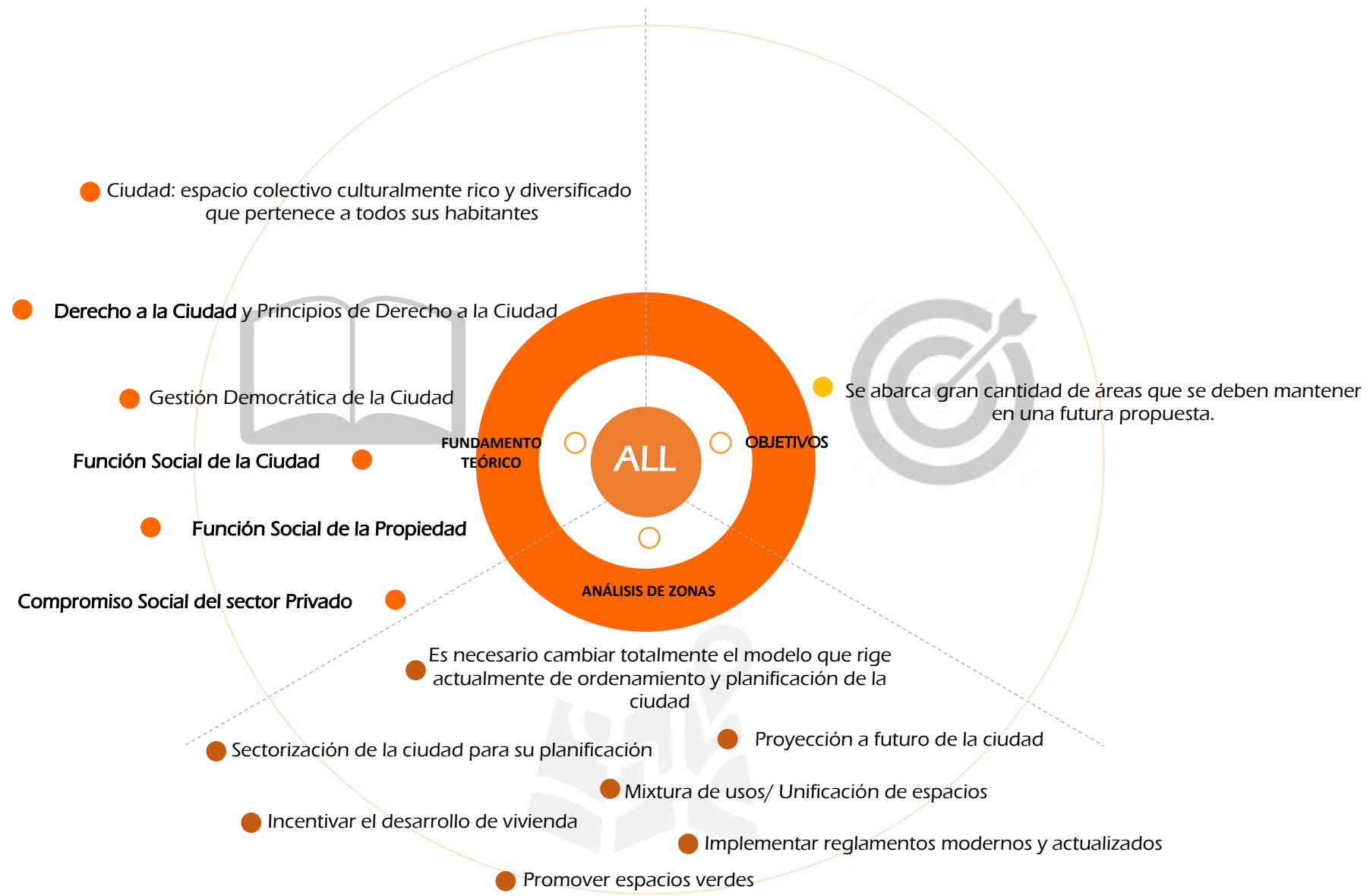


Diagrama #18: Síntesis de Hallazgos. Fuente Autoría Propia

4.4 ANALISIS LEGISLATIVO INTERNACIONAL

COLOMBIA

4.4.1 Ley 388 de 1997, Colombia.

“La Ley 388 de 1997, mal llamada de Desarrollo Territorial por su enfoque de desarrollo urbano, atacó aspectos que en su momento, no admitían más aplazamiento. Por primera vez en la Constitución Política se introducen nociones de derecho urbano muy importantes como la plusvalía, concepto revolucionario que ha madurado en el país; el espacio público, que logra el tratamiento serio en el mandato constitucional integrando las leyes de Planificación, Áreas Metropolitanas, y de Servicios Públicos del mandato Gaviria; revoluciona el concepto de vivienda de interés social, que estaba sujeta a un número específico de habitantes y a unos salarios mínimos y se regula el tema de la expropiación con indemnización” (Caicedo, 2003)

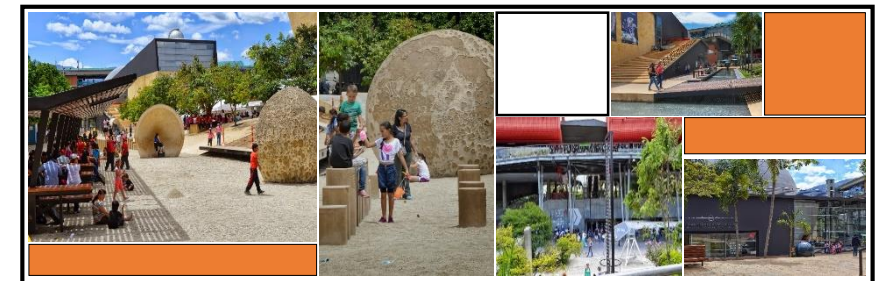
Con una visión integral, visionaria, moderna y actualizada de ciudad, la Ley 388 de Colombia, representa un modelo a nivel latinoamericano del patrón a seguir para lograr el avance y desarrollo de nuestras ciudades; y que en particular, el modelo que nuestro país debe aspirar si desea rescatar nuestras ciudades, los espacios libres y el crecimiento descontrolado que presenta actualmente.

La Imagen #8, Medellín, Antioquia. “ De ciudad violenta a ciudad para la paz”, representa uno de los alcances que a nivel de los gobiernos locales se han podido lograr al poseer una norma integral y visionaria como lo es la 388, articulada a la normativa de carácter local como lo son los POT o los Planes Parciales y tal como se menciona en el Blog FotoViaje, haciendo referencia esta ciudad, es bien conocida la realidad de Medellín de previo a las intervenciones que en ella se han realizado, todo esto producto de la búsqueda de control del poder por parte de las mafias y el Estado, lo que generó que ésta fuera catalogada como una de las ciudades más peligrosas del mundo; lo que llevo a tomar decisiones radicales de acciones urgentes e imperantes para cambiar la realidad de ese sitio, y en general el camino que el país seguía; lideradas por acciones de carácter nacional que permearan a los gobiernos locales y que los mismos pudieran llevar a cabo acciones de inclusión social como parques,

bibliotecas, plazas, museos y otros que generaron un empoderamiento por parte de la población, y cambiar el rostro deteriorado a uno mucho más integral y accesible.

El ejemplo del deterioro la ciudad de Medellín es uno de los tantos casos por los que el Estado Colombiano decide tomar acciones contundentes y cambiar el rumbo hacia el cual el país se estaba dirigiendo, sabiendo de antemano que si se seguía por esa línea los resultados podrían llegar a ser irreversibles.

Así para el 18 de julio de 1997, Colombia promulga la Ley 388, que en la exposición de motivos de su promulgación se detalla una serie de aspectos históricos-legislativos, precedentes legales, financieros, poblacionales, entre otras que llegaron a reforzar la necesidad de promulgar una ley de esta magnitud y que iba a modificar el desarrollo de las ciudades colombianas.



Es entonces que se puede destacar, a partir de los motivos que promulgo el Senado de la República y la Secretaría General de Tramitación de Leyes, una frase que debería ser modelo a seguir en el caso de países como Costa Rica, la cual se define como:

“La anarquía generada por el desmedido crecimiento de las grandes ciudades constituye un rasgo característico de los países del Tercer Mundo.” (Senado de la Republica de Colombia, 1995)

Es claro que hace ya más de 20 años que en Colombia se dieron cuenta de esta realidad, y decidieron actuar para revertir el desarrollo tercermundista bajo el cual se encontraban creciendo, hubo un consenso nacional por parte

de las instituciones sobre la imperante necesidad de actuar y llevar a buen puerto el futuro progreso económico y social de su país.

Sumado a lo anterior, otro de los aspectos a destacar es la claridad de la ciudad que en su momento se decidió proyectar con el desarrollo de la ley y en su momento con la actualización de la Constitución Política de ese país, se tenía un horizonte claro de acción, se perseguía un fin común para la sociedad, pero sobre todo eran evidente los aspectos en los cuales se debía intervenir para lograr lo que se pensaba; así entonces, las fuerzas de acción se sentaron en tres ejes principales, los cuales son:

“La superación del caos urbano exige tener en cuenta tres variables que se intervienen y condicionan recíprocamente:

- a). La Urbanización:** densa concentración poblacional en un espacio de territorio relativamente reducido con una estructura compleja de organización.
- b). La Política Urbana:** pautas de acción general que pretenden incorporar a los planes de desarrollo económico, social y ambiental, un área espacial prefijada, y
- c). La Estructura Espacial:** conjunto de urbanizaciones que deberán beneficiarse con las políticas socioeconómicas y ambientales instrumentadas por el Estado.” (Senado de la Republica de Colombia, 1995)

Es claro que hubo un actuar nacional, y que se logró dejar de lado el fin privado sobre el colectivo, ya no era importantes los intereses particulares, sino los intereses nacionales, y esto es evidente en el artículo 2 de la Ley 388, que representa sus principios, los cuales se orientan a:

“Artículo 2º.- Principios. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

- 1. La función social y ecológica de la propiedad.
- 2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
- 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”

Es así como se evidencia que sus ideales no solo fueron un pensamiento, sino que los mismos se plasmaron en el desarrollo de la ley, representando el modelo de desarrollo del país y que además se logró llevar a la realidad, misma que lo posiciona

actualmente como uno de los países latinoamericanos con mayor índice de desarrollo urbano, pero que aún le quedan retos por lograr como la inclusión social y otros para llevar a ser totalmente lo que se pensó.

La imagen #9 demuestra uno de los avances que se han logrado en la Ciudad de Bogotá a lo largo de 20 años, donde se detalla el progreso en transporte público, así la imagen de la izquierda es un detalle de esta ciudad para antes de 1997 que fue la promulgación de la Ley 388, y la imagen de la derecha es Bogotá en el actualidad, y aunque es claro que hay un gran presencia de automóviles privados, la prioridad fue la efectividad y el valor del transporte público masivo, en este caso implementando el Transmilenio, con carriles exclusivos y la infraestructura para el adecuado funcionamiento del mismo.

Para el presente proyecto, toma vital importancia una ley como la 388, la cual además de los aspectos antes señalados, como su fin, sus objetivos, sus principios y otros, es esencial por la modernidad y la actualidad que representan, fue sentada en las bases de una ciudad que presentaba un modelo de crecimiento desordenado, pero fue proyectada desde un punto de planificación estratégica, con objetivos a largo plazo y una visión de desarrollo integral de los componentes que la conforman.

Esta ley va a ser abordada desde dos aspectos principales, el estudio de su estructura, su componentes, su vigencia y demás aspectos que conforman la Matriz #1 Aspectos Generales, además en este punto es importante destacar los tres ejes que de la misma se van a profundizar, los cuales son sus objetivos y principios generales, el segundo los Planes de Ordenamiento Territorial y lo tercero la clasificación del suelo implementado para este país; los instrumentos de gestión del suelo van a ser estudiados en etapas posteriores del presente proyecto, por lo que para este punto va a hacerse especial énfasis en aspectos de carácter municipal, de competencias y de componentes que se deben implementar a la hora de querer hacer ciudad, y sobre todo inclusiva, accesible e igualitaria.

El estudio de los ejes va a ser llevado a cabo principalmente por medio de diagramas que demuestren la metodología de acción que la ley define, para que posteriormente los mismos puedan ser de valor

a la hora de aportar a la herramienta de planificación y renovación urbana a proyectar a las cuadras centrales que conforman el cantón central de Desamparados.

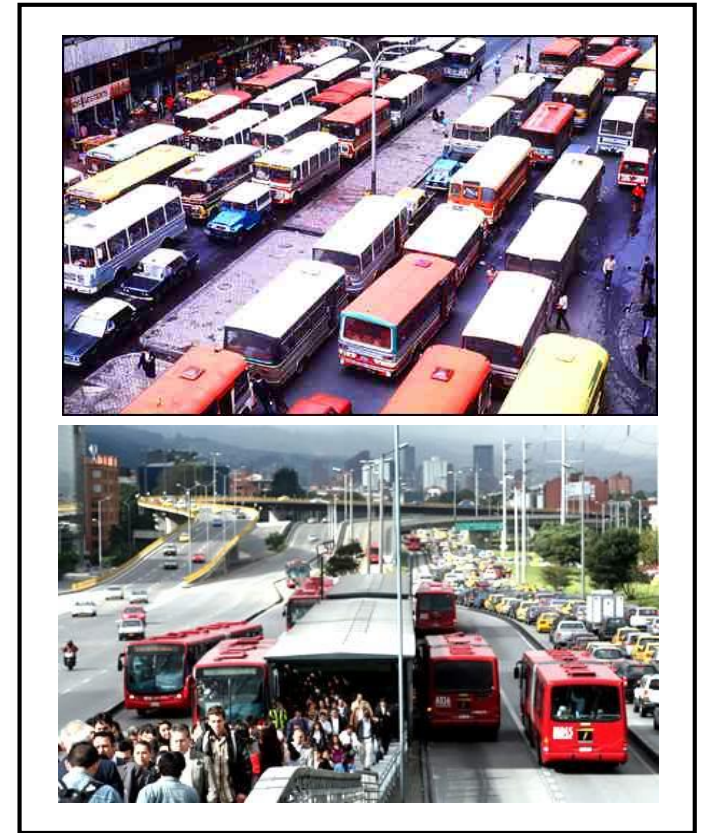


Imagen #9: Avance transporte público Ciudad de Bogotá. Fuente: Antes: <http://adamjones.freeservers.com/bogota.htm>

Después: <http://combo2600.com/del-ayer-y-hoy/>

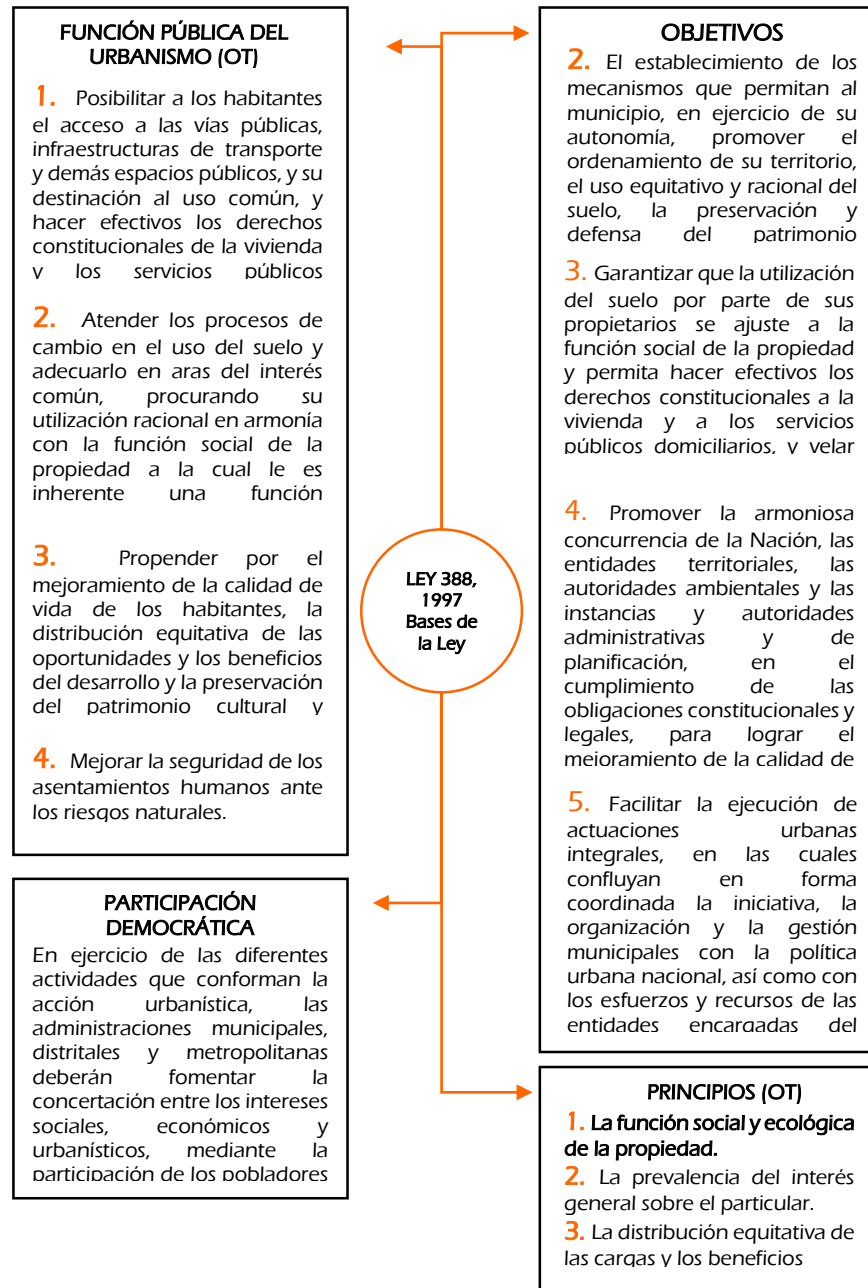
4.4.1.1 Ley 388, 1997

Matriz #:1 Aspectos Generales

Ley 388 de 1997				
Año de promulgación	1977	Tiempo de vigencia	18 años	
Carácter	Internacional (Colombia)	Ejes temáticos de la norma	<ul style="list-style-type: none"> • Ordenamiento territorial • Suelo • Expropiación • Vivienda de interés social 	<ul style="list-style-type: none"> • POT • Acción urbanística • Plusvalía • El papel del estado
Estructura	<p>Capítulo I: Objetivos y principios Generales Capítulo II: Ordenamiento Territorial Capítulo II: Planes de Ordenamiento Territorial Capítulo IV: Clasificación del suelo Capítulo V: Acción Urbanística Capítulo VI: Desarrollo y construcción prioritaria Capítulo VII: Adquisición por enajenación voluntaria y expropiación judicial Capítulo VIII: Expropiación por vía administrativa Capítulo IX: Participación en plusvalía Capítulo X: Vivienda de interés social Capítulo XI: Licencias y Sanciones urbanísticas Capítulo XII: Participación de la nación en el desarrollo urbano Capítulo XIII: Disposiciones Generales. Capítulo XIV: Disposiciones transitorias</p>			
Ejes de análisis de la norma. (EJES DE RELEVANCIA PARA LA INVESTIGACIÓN)	<ul style="list-style-type: none"> ● Eje #1 Objetivos y principios Capítulo I: Objetivos y principios generales Capítulo II: Ordenamiento Territorial ● Eje #2 Planes de Ordenamiento Territorial (POT) Capítulo VI: Planes de Ordenamiento Territorial ● Eje #3 Clasificación del Suelo Capítulo XIII: Clasificación del Suelo 			

4.4.1.2 Ley 388, 1997

● Eje #1 Objetivos y principios



- Capítulo I: Objetivos y principios generales

Con respecto a la Ley 388, esta sienta sus bases en cuatro grandes áreas principales, sus objetivos, los principios, la función pública del urbanismo y participación democrática, estas dos últimas relativas al ordenamiento territorial.

El Diagrama #19, Ejes de la Ley 388, especifica los aspectos principales de cada uno de los pilares que dan soporte a esta norma colombiana y que son esenciales de analizar por el aporte que estos puedan representar a nivel de la normativa costarricense. Aunque estos son cuatro ejes esenciales de la ley, el hilo conector que relaciona cada uno de ellos es muy evidente a lo largo de su desarrollo, y de la ley en general, los cuatro persiguen como aspecto esencial, **el valor de lo general por encima de lo particular.**

Así entonces, en cuanto a los objetivos que sustentan la ley, es claro que los mismos engloban además del bien general, otros aspectos principales, como la **autonomía municipal, y el uso racional y equitativo del suelo.** Es importante mencionar en cuanto al suelo, la inclusión del concepto que realiza la ley, **la función social de la propiedad,** que se ve reflejada igualmente en la Constitución Política de ese país, y que además tiene relación directa con la creación de espacio público y la protección del medio ambiente, evitando los excesos y la sobre explotación del suelo ya sea urbano o rural, lo que traerá beneficios importantes tanto para las poblaciones actuales como futuras.

Uno de los aspectos principales a destacar es el valor que se le da a las acciones tanto nacionales como locales en pro de **la mejora de la calidad de vida de los habitantes,** lo que representa la necesidad de un trabajo conjunto interinstitucional y llevar a cabo funciones de manera coordinada, todo con el fin de la población, tratar de resguardar y velar por el mejoramiento de la calidad del espacio donde las personas viven, debería ser uno de los ejes esenciales de todas las leyes a nivel mundial.

En cuanto a los principios, la Ley 388 trata tres ejes esenciales y que van a marcar parte del cambio de la dinámica de las ciudades y las acciones que en esta se llevan a cabo. El primero y principal es la función social y ecológica de la propiedad, es decir el suelo deja de ser un bien individual y que únicamente beneficia a pocos, para pasar a ser un bien común y que si algo en este se realizad debe perseguir siempre el interés de la población general, por encima de lo privado, esto contrario al modelo de desarrollo tico, en donde tanto en la norma como en la práctica es evidente que es erróneo y equivocado el rumbo en cuanto a lo que propiedad y suelo se refiere, ya que amparados en una Constitución completamente vulnerada y desactualizada de la realidad nacional, se hace sobreuso del concepto y el derecho a la propiedad privada que esta define, dejando de lado lo social y abriendo el portillo a lo particular. Lo que ha generado que el poder en cuanto a lo que este tema se refiere recaiga únicamente sobre algunos pocos y el beneficio lo obtengan ellos y la sociedad cada vez más carece de espacio público, áreas comunes y demás aspectos que favorecen el aumento en la calidad de vida de los habitantes; cámaras, desarrolladores, inversionistas han hecho del suelo un mercado para su beneficio propio y enriquecer sus arcas a costas de consecuencias para la población.

En cuanto a los principios dos y tres, se sigue la misma línea que en el anterior, la ley en estudio lo que siempre persiguió fue el interés social y el crecimiento de la misma, incorporando aspectos como el **reparto equitativo de cargas y beneficios,** es decir, todos ganan por igual, modelo idílico de desarrollo en Costa Rica, y que aunque el mismo debería de prevalecer a nivel nacional, es completamente contrario.

Para poder lograr lo mencionado y dejar que las ideas en Costa Rica sean idílicas y pasen a ser realidades en nuestras ciudades, es necesario echar mano al aspecto de la autonomía municipal que se brinda a los municipio

en cuanto a esto, si se realiza una comparación Colombia-Costa Rica, nuestro país no difiere mucho por lo menos en lo que a la teoría se refiere, nuestra legislación da total autonomía a los gobiernos locales, tal y como en el modelo colombiano se ejecuta, el problema es el rol de empoderamiento que los municipios ticos no desarrollan, y en muchas ocasiones les es invisibilizado y negado por parte de otros actores nacionales o privados, es necesario llevar a cabo acciones a nivel tanto población como institucional para poder cambiar la mentalidad de letargo presente en muchos actores nacionales.

En cuanto a la lo que a la función pública del urbanismo se refiere, el tercer eje de sustento de la norma 388, esta gira en torno al concepto del ordenamiento territorial, que más adelante va a estar fundamentado en su propia ley y con condiciones especiales para ser cumplidas y llevadas a cabo. La función pública del urbanismo lo que trata es seguir el eje de acción del valor de lo social, pero velando principalmente por el mejoramiento de los asentamientos humanos y así aumentando la calidad de vida de sus habitantes, esto quiere decir que tiene que velar por la dotación de todos los servicios básicos requeridos para el desarrollo de la vida, pero siempre resguardando el valor del suelo tanto para las presentes como para las futuras generaciones. Así se puede concluir que cuando se habla de la función pública del urbanismo es buscar un **equilibrio entre desarrollo y equilibrio ambiental**, si ese equilibrio es quebrantado alguno de sus componentes de verá perjudicado y esto iría en contra del valor social que la ley representa y persigue.

Por último, la **participación democrática** es presentado igual que en nuestro país, esencial para el desarrollo de las ciudades, lo que se busca es que el desarrollo de los espacios urbanos sea de la mano con la población y que ésta tenga una función activa dentro de la toma de decisiones en cuanto a lo que a sus interés se

refiere, este aspecto debe ser reforzado a nivel nacional, se debe educar y concientizar a la población que el poder de muchos es el poder principal, si las comunidades se unen para buscar su beneficio común se revertiría lo que ha pasado en nuestro modelo de crecimiento, en donde la falta del espacio público, áreas de recreo, igual en accesos de servicios y otros, podrían estar más al alcance si existiera un rol de mayor actividad.

A manera de conclusiones se pueden extraer ciertos conceptos que serían base importante a la hora de proyectar legislación tanto nacional como local. Es necesario volcar la mirada a la idea de idea del bien social por encima del particular, representado en la función social de la propiedad; tratar de implementar un modelo de reparto equitativo de cargas y beneficios y dejar de lado la idea de las ganancias en pocas manos; así entonces esto generaría una mejora de la calidad de vida de los habitantes, de los asentamientos humanos y de las ciudades y del territorio en general, lo que cambiaría el modelo de ciudad en cual nos desarrollamos y a un equilibrio tanto ambiental como social, necesario para lograr un desarrollo justo de nuestras ciudades, y por último, el valor de aspectos como la autonomía municipal. Si ese modelo se puede implementar y adecuarse a nuestras realidades, entonces estaremos a tiempo de poder mejorar y revertir los daños causados.

- Capítulo II: Ordenamiento Territorial

Al igual que las cuatro bases que conforman la Ley 388, destacadas en el Diagrama #19, existe en esta norma otro tema importante de rescatar, en lo que al modelo colombiano (normativo y técnico) se refiere y que es relevante de retomar en caso de que se desee proyectar a modelos nacionales normativos costarricenses; este aspecto es la claridad en cuanto a la terminología utilizada y cómo estos términos se aplican a las normas para poder proyectar y alcanzar modelos ambiciosos, visionarios y actualizados de proyección de ciudades, uno de los ejemplos claros de términos y definiciones que pasan de ser un simple concepto a representar todo un modelo de desarrollo de ciudad, es el concepto de ordenamiento territorial, parte esencial del desarrollo ocurrido en Colombia durante los últimos años.

Sustentado con un fin claro, competencias eficientes, que no generan duplicidad de funciones y reforzado con un conjunto de acciones urbanísticas para que este concepto se pueda cumplir, es como se demuestra la manera del paso de un concepto convertido en un modelo de desarrollo poblacional de ciudades y espacios urbanos a nivel municipal.

El Diagrama #20 Ordenamiento Territorial Municipal evidencia la relación del concepto con las partes que lo conforman, las cuales son: su objeto, el concepto del mismo y las competencias que le confieren.

De este diagrama es importante rescatar al menos tres aspectos que pueden funcionar como insumo al presente proyecto de graduación, ya que tienen un carácter esencial dentro del país donde son implementados (Colombia), pero que podrían ser de gran ayuda en caso que sean utilizados en Costa Rica.

Así, del concepto de ordenamiento territorial (OT), este se proyecta como amplio y que en su conformación incluye aspectos de **equilibrio medioambiental y de armonía con las tradiciones históricas y culturales**, incluyendo variables sociales, espaciales y otras que engloban temas de vital importancia a la hora de proyectar ciudades, es decir, **es un concepto global e integral**, y que al ser parte esencial de un modelo de ciudad no puede dejar de lado aspectos que podrían llegar a recurrir a un desequilibrio en desarrollo.

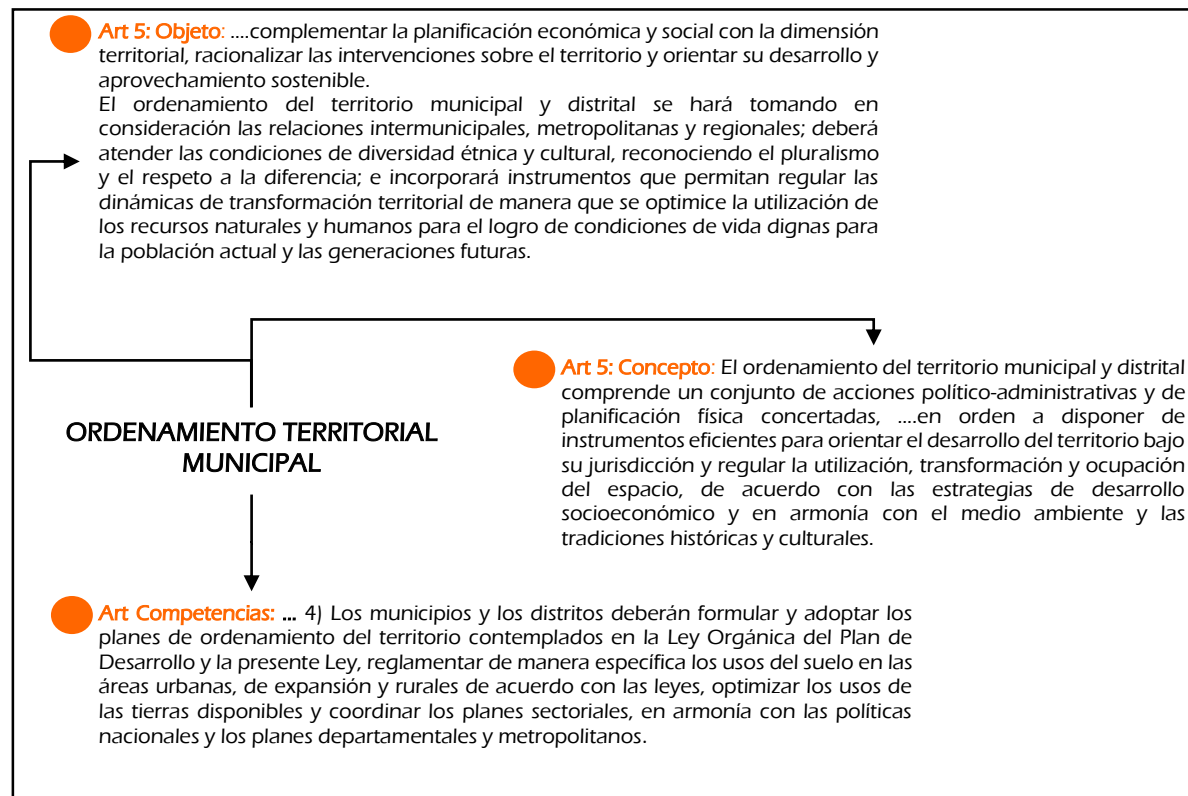
Del objeto de OT, se puede destacar que es una continuidad del concepto del mismo, este está conformado por tres ejes, el primero de ellos es el aspecto estrategias territoriales y la proyección del mismo en pro del bienestar de social, económico, ambiental, etc; el segundo eje es **la implementación de instrumentos y procedimientos de gestión**, y el último se refiere **al desarrollo de proyectos específicos** que concreten propósitos claros de ejes puntos 1 y 2, lo que demuestra que cada uno de los ejes es complemento del otro, pues se necesita de estrategias claras, aplicadas con instrumentos de gestión que permitan cumplir esas funciones en proyectos específicos.

En el tema del objeto, se debe hacer especial énfasis en lo que plantea la norma con el fin de que los proyectos de OT se desarrollen en el marco de la **cooperación interinstitucional** y siempre velando por el interés social sobre el particular.

En cuanto a las competencias, las mismas se plantean para cada uno de los niveles territoriales que conforman el Estado Colombiano, pero para el presente proyecto el que toma vital importancia es el componente de las competencias municipales, que es reforzado, al igual que en los objetivos de la ley, por el aspecto de la **autonomía municipal**, la cual estará sujeta a las competencias de las entidades superiores a nivel de jerarquía de funciones.

Diagrama #20: Fundamento teórico, Ordenamiento territorial.

Fuente: Ley 388, 1997



Además de lo anteriormente planteado en el Diagrama #18, se debe aclarar que el OT está además sujeto a un conjunto de acciones urbanísticas sobre el territorio, que son la forma de llevar a cabo la función pública del ordenamiento territorial por parte de las entidades distritales y municipales, es decir, es el medio para llevar el concepto de la norma teórica a la práctica de la realidad de las ciudades, siempre articulando estas acciones urbanas con los principios y los objetivos que tanto la ley 388 como el concepto de ordenamiento territorial definen.

En cuanto a las acciones urbanísticas el Diagrama #20, Acción Urbanística, destaca esa serie de acciones necesarias para poder llevar el ordenamiento territorial a las realidades de las ciudades, por eso se les llama acciones, pues son los pasos a seguir para poder implementar proyectos dentro de la ciudad.

A manera de conclusión, el ordenamiento territorial, representa no solo un concepto, se convirtió en un modelo de acción y actuación de los municipios a nivel del territorio, y que el mismo va más allá del suelo e involucra aspectos sociales, culturales y económicos, además, en este punto es de vital importancia destacar el desarrollo e importancia de los instrumentos de gestión y como estos se desarrollan a partir de la cooperación entre instituciones, aspecto indispensable para poder llevar a buen término los proyectos de manera general.

Asimismo, en cuanto a ordenamiento, y como uno de los aspectos a implementar a nivel costarricense (metodológicamente hablando), en este no se deja espacio a la duda, ya existe un modelo a seguir para las instituciones, que aunque no es único y definitivo, al menos representa una metodología de acción clara y específica para poder abordar proyectos y redirigir el OT de un municipio, abordando variables ambientales, urbanas, territoriales, sociales y otras esenciales a la hora de proyectar espacios urbanos.

● Eje #2 Planes de Ordenamiento Territorial (POT)

Según la Ley 388 los POT son “el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento territorial municipal”, es decir, son las herramientas para que los municipios controlen y regulen el desarrollo de los territorios que se encuentran bajo su jurisdicción, en Colombia estas herramientas se dividen en tipos según las características o la cantidad de los habitantes, así, **los POT** como herramienta principal se llevan a cabo en los distritos o municipios con población superior a los 100.000 habitantes, por debajo de estos se encuentran **los Planes Básicos de ordenamiento territorial**, para aquellos donde se cuente con una población entre 30.000 y 100.000 habitantes y por último **los esquemas de ordenamiento territorial** elaborados en caso que existan menos de 30.000 habitantes.

Cada uno de estos planes debe contener una serie de **determinantes** en su elaboración, estas se dividen en tres tipos, **las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, las que tienen relación con el patrimonio cultural de la nación, lo relativo al señalamiento de infraestructura básica.**

Sumado a las determinantes ya mencionadas, los POT deberán contener al menos tres componentes, los de tipo general, los componentes urbanos y los rurales.

El Diagrama #22 Componente General de los POT, explica claramente los aspectos esenciales que debe contener esta parte del plan, desde los objetivos y estrategias de acción, hasta el contenido estructural, en donde se deben especificar la serie de componentes tanto urbanos como rurales que van a estar sujetos a la debida regulación. En este punto es importante hacer mención en la parte b, lo relativo a la clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, y la relación que este tiene con la fijación **del perímetro del suelo urbano**. Este perímetro se define por la relación servicios básicos-terreno disponible a desarrollar, así, el perímetro de expansión lo que va a representar no es los terrenos disponibles, sino hasta donde se pueda dotar de los servicios básicos requeridos para la subsistencia; debe haber entonces un control municipal estricto y definir bien una comunicación interinstitucional para poder conciliar un perímetro de manera con aquellas instituciones que prestan servicios, y que así este perímetro que se defina sea realmente efectivo.

El aporte de perímetro urbano o perímetro de servicios es una contribución importante para las herramientas de costarricenses de ordenamiento territorial, ya que no es únicamente estudiar donde existe terreno disponibles sino los servicios que hacen que estos sean aptos para ser habitados.

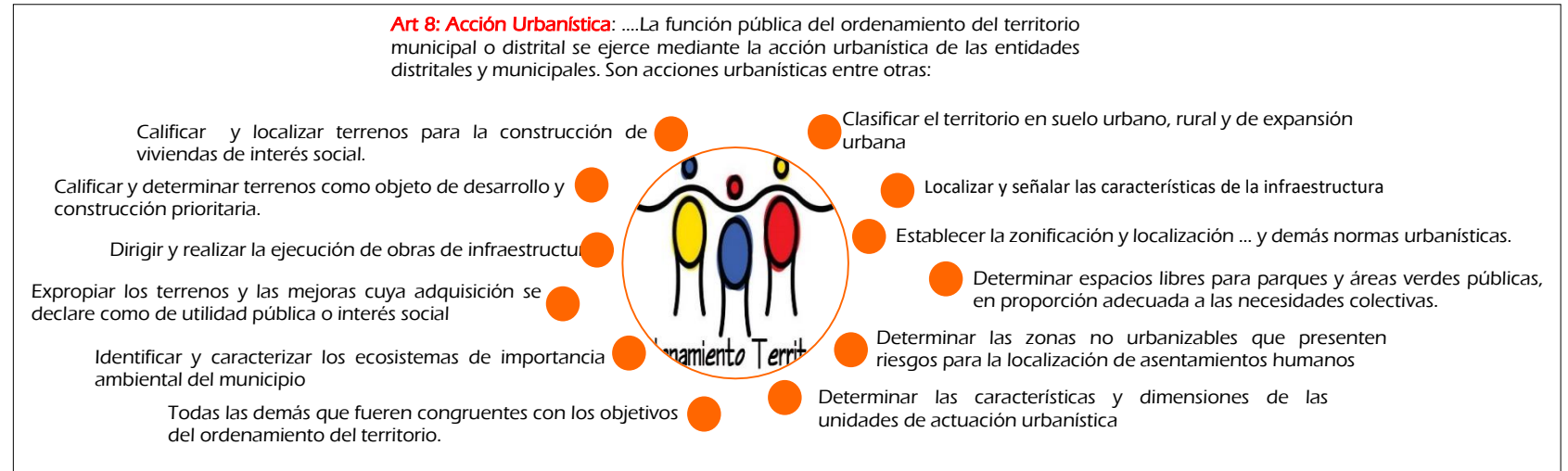


Diagrama #21: Acción Urbanística: Fuente: Autoría propia

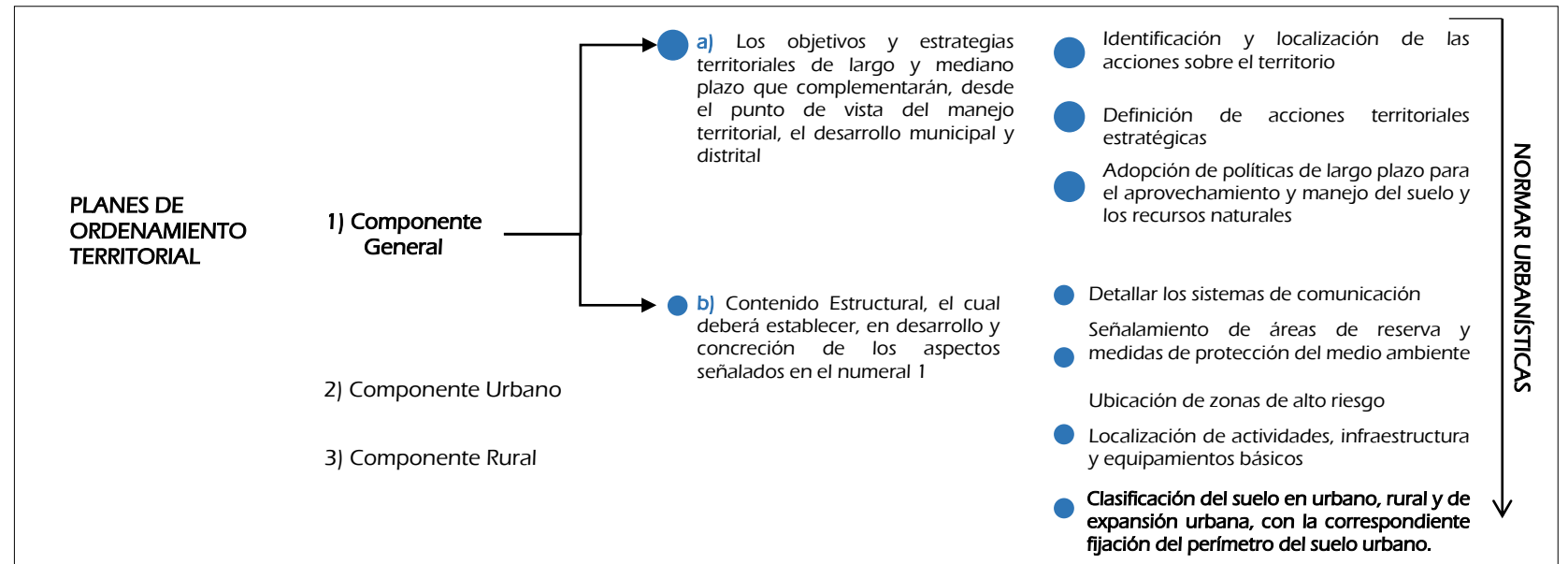


Diagrama #22: Componente General del POT . Fuente: Ley 388, 1997

El componente dos, componente urbano, identificado en el Diagrama #23, Componente Urbano, represente el aspecto de mayor peso dentro del POT, este componente se identifica como “un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas”. Cada uno de los puntos que lo componen están detallados en el diagrama correspondiente, pero del mismo es importante mencionar el desarrollo e implementación de una nueva figura para el medio nacional, los **Planes Parciales**, los cuales representan planes dentro de los POT, se aplican en zonas de menor tamaño y tal y como lo menciona el artículo 19 de la Ley 388 estos se conocen como:

“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales” (Ley 388, 1997)

El aporte que brindan los planes parciales como método de complemento de los POT es una de las metodologías para reforzar el modelo de desarrollo de las ciudades y si en el caso de Colombia representa un caso exitoso, entonces sus aportes, ventajas y desventajas podrían ser analizadas para saber si los mismos pueden ser incluidas dentro de las formas que los municipios ejerzan para regular y controlar el territorio

Aunque los Planes Parciales son uno de los principales aportes que se pueden identificar, no quiere decir que el resto de los componentes del aspecto urbano posea menos importancia, al contrario, la metodología y los aspectos a considerar son todos temas de interés por investigar, y se vuelven un aporte esencial para el presente proyecto de investigación, ya que el fin es poder identificar las formas de cómo otros países regulan el suelo, y el caso colombiano representa un modelo muy completo de acción

PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1) Componente General	<p>“...es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.”</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión ● La localización y dimensionamiento de la infraestructura ● La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales. ● Las Áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas ● La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social ● Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad ● La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística ● La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales ● La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas 	NORMATIVAS URBANÍSTICAS ↓
	2) Componente Urbano		
	3) Componente Rural		
Diagrama #23: Componente Urbano. Fuente: Ley 388, 1997			

PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	1) Componente General	<p>“...es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales..”</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas. ● El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera. ● La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales paisajísticos, geográficos y ambientales ● La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas ● La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las provisiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos ● La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre 	NORMATIVAS URBANÍSTICAS ↓
	2) Componente Urbano		
	3) Componente Rural		
Diagrama #24: Componente Rural. Fuente; Ley 388, 1997			

El componente rural está detallado por el Diagrama #24, de igualdad en importancia que el componente urbano tiene especial interés en el resguardo de zonas agrícolas, forestales, el paisaje y lo que se conoce como zonas suburbanas; entonces se puede detallar que este componente del POT es conceptualizado como: “un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales.”, la relación de este punto con los otros dos aspectos que componen los Planes de Ordenamiento Territorial son lo que genera la sinergia y el control del crecimiento de las ciudades en Colombia.

Tal y como se evidencio en los tres diagramas de desarrollo del POT, las normas urbanísticas son un eje transversal a lo largo de su desarrollo y ejecución, pues son las que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo, además que definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas de los procesos desarrollados. Estas normas se dividen en dos tipos, y al igual que los insumos señalados anteriormente, estas representan un aporte importante de destacar para estudiar y que podrían convertirse, posterior a su análisis y contextualización con la realidad del país, en uno de los componentes de las nuevas normas ya sean nacionales, o en el caso de Costa Rica, para mayor facilidad estar incluidas en modelos locales de regulación.

A partir de lo estudiado con relación a los Planes de Ordenamiento Territorial se puede extraer una serie de conclusiones que representan aportes a considerar en el desarrollo de la herramienta de planificación y renovación urbana; entonces se pueden concluir que a nivel colombiano existen tres figuras diferentes de regulación del suelo y el desarrollo de los mismos dependen de la cantidad de población, en el caso.

costarricense se debería estudiar la factibilidad de contar con diferentes tipos de herramientas y si estas se ajustan al modelo tico de planificación; además de esto, incluir aspectos de protección ambiental y de infraestructura es algo desarrollado en el país, no en la misma magnitud que los modelos colombianos pero aun así las variables son incluidas, lo que es algo importante de resaltar es el rescate del patrimonio cultural de los distintos centros; esto es un vacío a nivel nacional y si el mismo se desarrollara se podría resguardar áreas o edificaciones importantes que por el poco interés que se les brinda, actualmente se encuentran en sumo deterioro.

Sumado a los aportes anteriores, la incorporación del perímetro urbano o perímetro de servicios se vuelve esencial para resguardar zonas de montañas protegidas y que en muchos casos son vulneradas producto del desarrollo inmobiliario; esta figura a nivel costarricense sería un método muy valioso de control del crecimiento horizontal y de obligación de desarrollo en áreas aptas para densificar, ya que actualmente la forma de crecimiento es alejarse de los centros urbanos, obligando a las instituciones que brindan los servicios básicos hacer llegar la infraestructura en zonas donde no estaba proyectado su dotación; es necesario proteger los suelos como uno de los mayores recursos no renovables, y la implementación de estas figuras podrían llevar a un buen camino velando y resguardando los recursos para las futuras generaciones.

En cuanto a los Planes Parciales, y aunque su ejecución representa un modelo muy avanzado y requiere de mucho conocimiento técnico y apoyo institucional, la figura podría ser un complemento para poder lograr lo que se desea proyectar en Costa Rica, si los Planes Parciales se implementaran, los mismos podrían estar definiendo zonas de renovación urbana que deberían ser mejoradas y trabajadas bajo parámetros específicos de ejecución y desarrollo, pero que estarían inmersos dentro de los POT, esta es la dinámica de los Planes Parciales como formas complementarias de control y planificación del territorio.

Existen países como Colombia, que son muy estudiados y que es notorio su desarrollo y el progreso en temas de ciudad, vivienda, espacio público, etc; entonces se hay un claro ejemplo de lo que se puede lograr desde la política y con una norma actualizada, integral y que proyecte una ciudad a futuro, se deberían tomar las acciones para poder estudiar esos modelos de cambio, ajustarlos a las realidades y los contextos nacionales y ejecutarlos, aún hay tiempo de revertir el daño, pero se necesitan acciones rápidas, concretas y visionarias, parte de lo que se desea con el presente proyecto de investigación, el cual desea actuar desde lo local pero que el modelo se pueda replicar y sea adoptado por otros gobiernos locales.

● Eje #3 Clasificación del Suelo

Consecuente con el idea de regular y controlar el suelo con el fin de generar un equilibrio entre el desarrollo y la protección, la Ley 388 define dentro de su desarrollo cinco categorías de suelo, cada una de estas contara con requerimientos, límites, y fines según las características que posea; así, el suelo en Colombia es dividido básicamente en suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelo suburbano y suelo de protección, esta división se puede decir que es una forma efectiva de control del desarrollo y crecimiento de las ciudades, ya que establece claramente los espacios en donde es propenso la densificación y en donde no, lo que sería muy útil a nivel nacional pues permitiría regular el modelo del cual somos víctimas actualmente en nuestras ciudades, el desarrollo horizontal o del predio a predio.

La Imagen #10, Plano de Clasificación del Suelo del distrito Barranquilla, demuestra de manera clara como para el POT de ese distrito se regula la clasificación del suelo, lo que permite tener una mejor lectura de la ciudad y los espacios rurales que la conforman, además tomando en cuenta aquellos espacios que es necesario proteger y resguardar del crecimiento urbano y cuáles serán sujetos a actividad urbana y desarrollo inmobiliario.

La imagen muestra una tipología de suelo clara de clasificación del suelo, la cual toma como base lo definido en la ley de carácter nacional, Ley 388, pero que además suma variables importantes según las características de la zona en donde se esté regulando el territorio, así en este distrito, era necesario incluir una tipología de terreno de expansión urbana, pero la misma se divide a su vez en dos, el suelo que está previsto a ser desarrollado para vivienda y el que está proyectado a ser utilizado por industria, lo que demuestra que existe una base normativa fuerte, pero que la misma es enriquecida con características propias de las particularidades de las regiones.

Tabla # 11, Clasificación del suelo según la Ley 388, define los tipos del mismo y las características que los definen y las condiciones para los cuales están proyectados.

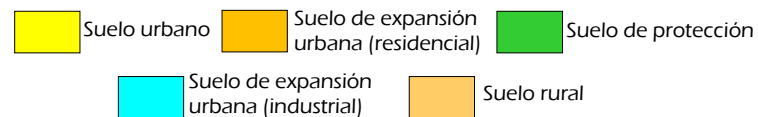
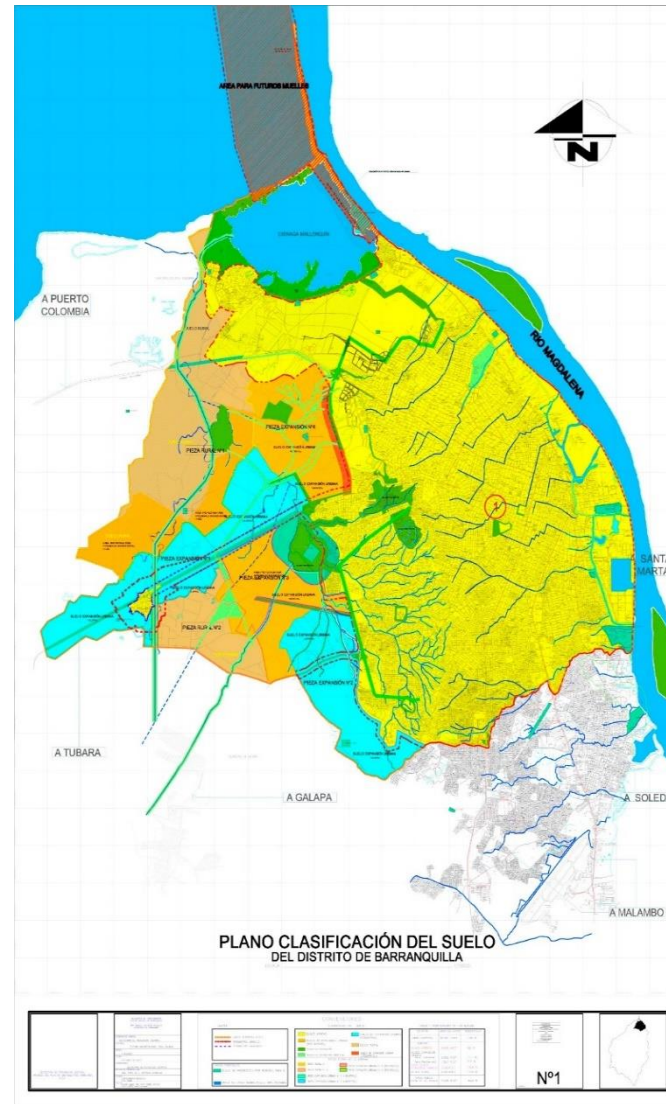
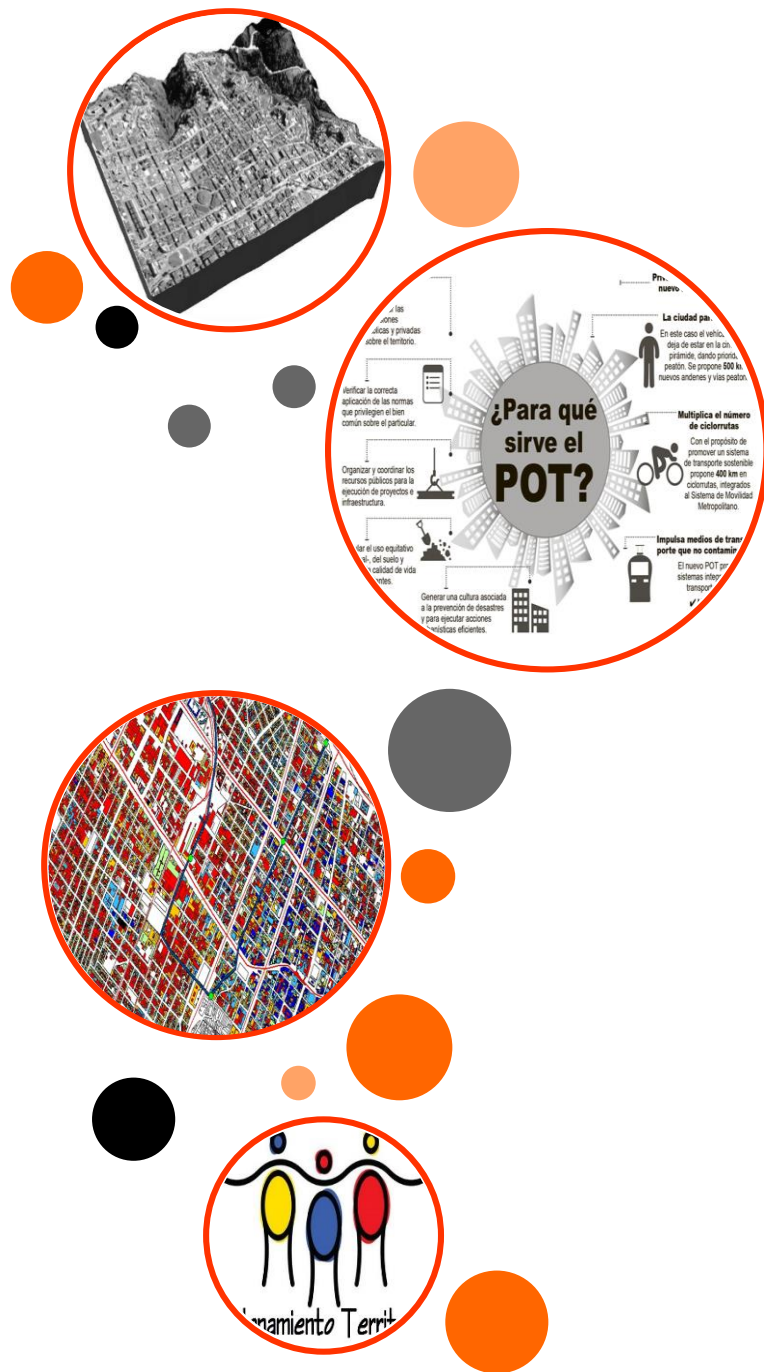


Imagen #10: Clasificación del suelo, Distrito Barranquilla.. Fuente: <http://www.zonu.com/detail/2011-08-18-14339/Clasificacion-del-suelo-en-Barranquilla-2007.html>

CLASIFICACIÓN DEL SUELO, LEY 388		
TIPO DE SUELO	USOS	PARTICULARIDADES
Suelo urbano	Lo constituyen las áreas destinadas a usos urbanos y que cuenten con toda la infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación.	Esta tipología de suelo será delimitado por permisos, y en ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios que se menciona en componente general del POT
Suelo de expansión Urbana	El uso será para la expansión del espacio urbano durante el periodo de vigencia del POT	Este tipo de suelo estará sujeto a las previsiones de crecimiento de la ciudad y ala dotación de infraestructura y servicios.
Suelo Rural	Son los suelos no aptos para el desarrollo urbano, destinados para el uso de ganadería agrícola, forestal, entre otros.	
Suelo Suburbano	Son las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en donde se mezclan los usos de suelo del campo y la ciudad pero que son diferentes a las áreas de expansión urbana que pueden ser desarrolladas bajo ciertas restricciones	En este tipo de suelo los municipios y distritos deben impedir el desarrollo de actividades y usos urbano sin que previamente se realice el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual debe contar con la infraestructura y servicios adecuados.

Tabla # 11: Clasificación del suelo según Ley 388. Fuente: ley 388, 1997



4.4.2 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Ley 1454

Tomado del texto Reflexiones sobre el ordenamiento territorial en Colombia, se hace por parte de los autores un importante comentario acerca del ordenamiento territorial en su país, y como este se convirtió en uno de los ejes esenciales para desarrollar el modelo de ciudad que actualmente se conoce; así, lo autores establecen que:

“En Colombia, el ordenamiento territorial se ha convertido en un instrumento de apoyo a la gestión planificadora y una política del Estado para impulsar la descentralización y la cultura de la participación ciudadana establecida en la Constitución Nacional. Es así como la Comisión de Ordenamiento Territorial (transitoria) instituida por la Constituyente de 1991 la planteó como un instrumento del Estado para obtener la eficiencia administrativa, la consolidación de la democracia y la descentralización, respetando las autonomías locales y preservando la unidad nacional. También se propuso la distribución armónica de la población y el desarrollo económico social y político, como protección al ciudadano y al medio ambiente.” (Ibarra, 2007)

A partir de lo anterior es importante mencionar que el concepto del ordenamiento territorial “surge en Francia durante los años cuarenta como una alternativa para solucionar problemas relacionados con la distribución y utilización de la tierra” (Pabón, en Ibarra, 2007), si se hace un estudio profundo del concepto se debe volver a sus raíces esenciales establecidos en la Carta Europea de Ordenamiento Territorial en donde se define como interdisciplinaria y que su objetivo es el desarrollo equilibrado de las regiones y su organización física en el espacio.

Con el afán de poder controlar su espacio, Colombia establece el concepto como uno de los ejes transversales en las políticas tanto nacionales, regionales o locales; y es así como desde la ley 388, analizada anteriormente el concepto es establecido, pero para el año 2011, es decir, hace apenas cuatro años, el concepto es llevado a una ley, completa, que regula el desarrollo de la ciudad y apoyo los conceptos que el gobierno de

ese país persigue como apoyo a su desarrollo, tales como la descentralización.

Regida por una serie de principios que característicos y todos adjetivos de las ciudades colombianas, la ley abarca además competencias, competencias, división territorial, y la política legislativa que rige ese país. Con tan solo 40 artículos se deja plena claridad de cómo el gobierno central en conjunto con los otros agentes territoriales, instituciones privadas y la población en general, definieron una ley que permite llevar el concepto a la práctica, sustentado por otros cuerpos normativos y la misma constitución política.

A partir de lo anterior queda claro que las grandes ciudades han echado mano al concepto, los recursos normativos y técnicos para avanzar a pasos agigantados en el desarrollo de los espacios urbanos, la vivienda, la renovación urbana y los modelos de gestión territorial; evidentes en ciudades como Medellín, Bogotá, Bucaramanga en la región Andina y Barranquilla, las que en el país se definen como la Colombia moderna, pero aun así existen otros espacios en donde carentes de recursos, y poco control no se ha logrado llevar ese avance a nivel nacional, qué demuestra esta situación, que hay un gran avance pero en lugares en donde se cuenta con los recursos para avanzar, pero es necesario realizar muchos más esfuerzos para que el modelo se logre desarrollar a nivel general, ya que el ordenamiento que define la ley si contempla dentro de su concepción el respeto por las características culturales y regionales que conforman el país, tales como los territorios indígenas o pequeños municipios.

De lo antes señalado y no dejando de destacar las debilidades que el modelo ha representado para este país, aumentado la igualdad en acceso a muchos servicios, se debe destacar que para la presente investigación es importante el desarrollo de la llamada Colombia moderna, pues son estos conceptos los que se desean implementar a nuestros espacios, pero impulsando mayor equilibrio e igualdad entre los pobladores, es decir, importante el desarrollo colombiano en materia de ordenamiento territorial, pero el mismo va a ser “tropicalizado” a las condiciones de costarricenses, para así

ajustarlo a las realidades que se viven tanto en nuestras ciudades, como en la población y en las mismas instituciones que regidoras de la materia.

Entonces, la Ley de Ordenamiento Territorial de 2011, es tomada para el presente proyecto de graduación y analizada desde dos enfoques, el primero es la matriz para conocer sus aspectos generales como estructura, tiempo de vigencia y los ejes que son importantes para esta investigación, a partir de la identificación de estos ejes se desarrollan diagramas y tablas para poder profundizar aún más en estos ejes y entender con mayor claridad el aporte de los mismos al modelo de herramienta de planificación y renovación que se piensa desarrollar para el cantón central de Desamparados.

4.4.2.1 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial
Matriz #:1 Aspectos Generales

Ley Orgánica del Ordenamiento Territorial, Ley 1454			
Año de promulgación	2011	Tiempo de vigencia	4 años
Carácter	Internacional (Colombia)	Ejes temáticos de la norma	•
Estructura	Título I: Disposiciones Generales Título II: Marco Institucional. Capítulo I: Organización Institucional Capítulo II: Esquemas Asociativos Territoriales Capítulo III: Política legislativa en materia de Ordenamiento Territorial Título III: De las Competencias Capítulo I: Principio del ejercicio de las competencias Capítulo II: Disposiciones en materia de competencias. Capítulo III: Competencias en materia de ordenamiento territorial Título IV: De las regiones administrativas y de la Planificación Título V: Disposiciones Finales		
Ejes de análisis de la norma. (EJES DE RELEVANCIA PARA LA INVESTIGACIÓN)	<ul style="list-style-type: none"> ● Eje #1 Ordenamiento Territorial Título I: Disposiciones Generales ● Eje #2 Asociaciones Título II: Marco Institucional. Capítulo II: Esquemas Asociativos Territoriales ● Eje #3 Política Legislativa Capítulo III: Política legislativa en materia de Ordenamiento Territorial ● Eje #4 Competencias Título III: De las Competencias Capítulo I: Principio del ejercicio de las competencias Capítulo II: Disposiciones en materia de competencias. Capítulo III: Competencias en materia de ordenamiento territorial 		

● Eje #1 Ordenamiento Territorial



Diagrama #25: Objeto, concepto y finalidad de la LOOT. Fuente: Ley 1454, 2011

Publicada el 28 de junio del 2011, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial rige a nivel nacional y sienta sus bases en dos aspectos esenciales, el objeto de la ley y el concepto y finalidad del mismo a nivel de política.

El Diagrama # 25, Objeto, concepto y finalidad de la LOOT, muestra en mayor detalle lo que define la ley en cuanto a estos tres aspectos de interés y que representan la base del concepto como ordenador tanto territorial como administrativo a nivel colombiano.

De lo anterior y sobre el objetivo de la ley es importante destacar ciertos aspectos que se vuelven esenciales en el desarrollo de las ciudades modernas de Colombia, y que son el caso a estudiar y que podría ser implementado a nivel de las políticas costarricenses, ya que como principal aspecto genera un división del territorio que permitirá mayor control y desarrollo de normativa, estableciendo las competencias de cada una de esas unidades territoriales, evitando así la duplicidad de funciones que podrían desgastar procesos y acciones, lo anterior es esencial como estudio de caso; ya que el concepto de ordenamiento es meramente administrativo, a nivel de Colombia, pero este fue implementado con el fin de aclarar y ordenar el rumbo del país; permitiendo claridad en las acciones que se deben desarrollar y quienes las deben ejecutar.

Si se hace un análisis, que a simple vista arroja lo que la ley busca, es claro que se desea lograr un ente macro, el Estado Central, el medio, los departamentos, y por último el micro, los municipios; de esto se podría hacer una relación clara con el modelo costarricense, ya que acá también poseemos un área macro, que es el gobierno central, el medio, que son las seis regiones que conforman Costa Rica (Chorotega, Huetar Norte, Huetar Atlántica, Central, Pacífico Central y Brunca), y por último el aspecto micro, que son las 81 municipalidades que posee el territorio nacional, no tenemos a nivel de división de territorio mucha diferencia, pero a nivel normativo que integre cada una de esas partes es lo que se debe buscar para lograr el progreso de nuestro país

Sobre el concepto que establece el diagrama señalado, se deben destacar una serie de aspectos esenciales de la ley, la cual define el OT como una construcción colectiva de país, lo que demuestra la representación de cada una de las partes de la nación, y que además el mismo se comporta de manera progresiva, gradual y flexible, qué quiere decir esto, que no es un modelo estático, sino que tiene la posibilidad de ser actualizado y ajustado a las realidades de cambio de la nación en caso de que este cambio lo amerite, y que siempre se va a llevar de la mano con la participación democrática de cada uno de los actores del estado.

Sumado a lo anterior, la visión integral del ordenamiento representa aspectos no únicamente territoriales, sino que además alberga aspectos económicos, ambientales, físicos, culturales, geográficos y sobre todo administrativos, lo que demuestra que a la hora de llevar a cabo esta norma se pensó el territorio

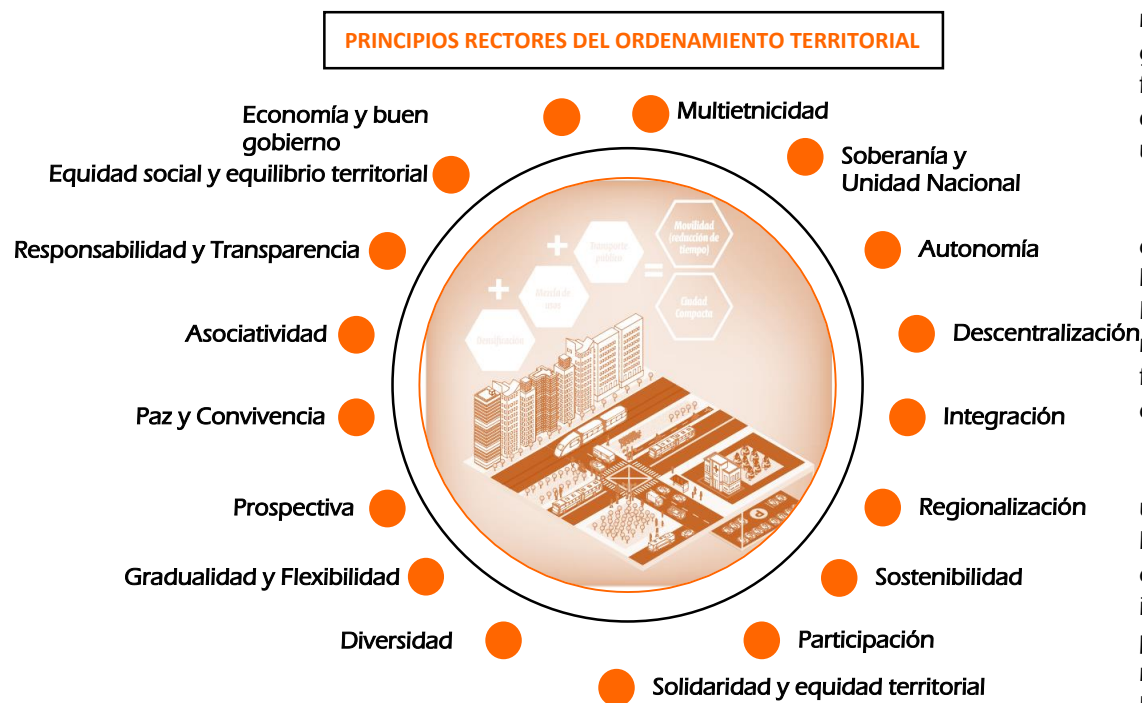


Diagrama #26: Principios rectores del OT. Fuente: Ley 1454, 2011

como todos los aspectos que la componen y no como un elemento único y aislado, lo que demuestra una visión progresista, visionaria y de desarrollo característico del modelo del país donde se aplica; acercarse a este tipo de visión, pero ajustado a las realidades de cada uno de los países en donde se vayan a implementar nuevas políticas, ya sea nacionales, regionales o locales, sería una forma óptima de alejarse del desarrollo tercermundista, y aproximarse a grandes modelos de avance y progreso de las primeras ciudades del mundo, europeas, y americanas. Sobre la finalidad de la ley lo principal a rescatar es la búsqueda de concertar políticas públicas, en otras palabras, unificar criterios y ser el ente mediador entre cada uno de los entes territoriales del estado colombiano, conforma entonces un eje articulador y ordenador que se mueve a lo largo de las políticas nacionales, regionales u locales en este país.

Sumado al Diagrama #25, otro de los aspectos esenciales de la Ley 1454, son todos los principios rectores que deben ser implementados por los legisladores que llevan a cabo normativa, ya sea a nivel nacional, regional o local, a fin de que exista una unidad en criterios, alcances y fundamentos a aplicar y desarrollar, el Diagrama #26 Principios Rectores detalla cada uno de esos principios normativos que rigen las normas. A partir de este diagrama se nota como los principios, tal y como el concepto y finalidad misma de la ley, buscan una integración de distintos factores, económicos, sociales, físicos y culturales, consecuente en todo su desarrollo, lo que permite tener un claridad de la amplitud que este modelo representa y lo que busca lograr a nivel de proyección futura de las ciudades.

Importante hacer énfasis en algunos de los principios rectores, tales como la autonomía, que no es únicamente municipal, sino que es aplicada a nivel de las entidades territoriales pero siempre regida y regulada por la Constitución Política, que además es consecuente con todo el modelo de desarrollo ya que la misma fue actualizada desde una perspectiva del valor del territorio como elemento esencial y principal del progreso de las ciudades. La integración es otro de los principios a señalar, ya que permite a unidades vecinas unirse en el caso de desarrollo de proyectos de interés para ambas partes o en el caso de la prestación de servicios, importante de propiciar a nivel nacional en Costa Rica, con el fin de desarrollar modelos de participación y concreción de políticas de desarrollo de las ciudades, no creando espacios aislados, únicos, y sin sentido de unidad, muy propios de los municipios costarricenses.

La prospectiva, visto como el principio que permite una visión compartida de largo plazo es esencial para el desarrollo de modelos estratégicos en la organización territorial, es decir, se crea normativa actualizada pero la misma sirve para llevar a cabo objetivos a largo plazo que traerán mejoras y desarrollo en el espacio. Por último, economía y equilibrio territorial es esencial para la correcta administración de la nación, es necesario permitir un acceso en igualdad de condiciones a todos los ciudadanos, buscando reducir los desequilibrios propios de todas las ciudades, y aunque este es todo un anhelo de concepto, y tal vez nunca se pueda desaparecer la desigualdad, por lo menos la misma puede reducirse lo mayormente posible.

A partir del eje uno de análisis de la norma, entonces se pueden generar una serie de conclusiones o hallazgos importantes para el presente proyecto de graduación, tales como la búsqueda de una construcción colectiva y participación ciudadana, la conformación de una serie de aspectos que son participes del desarrollo, o principios que deben de ser aplicados a la hora de desarrollar normativa por cada una de las unidades territoriales; estos hallazgos son importantes de considerar a la hora de implementar la herramienta de planificación y renovación.

● Eje #2 Asociaciones

Sumado al principio rector de integración del Diagrama #26, el artículo 9 del Capítulo II, Esquemas Asociativos territoriales establece:

“Artículo 9: Objeto: El estado promoverá procesos asociativos entre entidades territoriales para la libre y voluntaria conformación de alianzas estratégicas que impulsen el desarrollo autónomo y autosostenible de las comunidades.

La definición de políticas y modos de gestión regional y subregional no estará limitada a la adición de entidades de planeación y gestión e incluirá alternativas flexibles.

Igualmente, el Estado promoverá procesos asociativos entre entidades territoriales nacionales y las de países vecinos y fronterizos tendientes a la conformación de alianzas estratégicas que promuevan el desarrollo social, económico y cultural.”

Lo importante a extraer de este aspecto es la posibilidad que la ley define en cuanto a esquemas asociativos territoriales, y que los mismos se encuentran regulados con el fin de evitar irregularidades en los mismos, lo que establece un modelo a seguir abierto a generar intercambio de conocimiento y participación, no solo nacional sino a nivel internacional con países vecinos lo que es favorable en la obtención de experiencias y avance de manera conjunta en las ciudades y las naciones.

Asociaciones entre distritos especiales, municipios, áreas metropolitanas, y provincias son algunos de los modelos que establece la ley para llevar a cabo este principio rector, todo esto a partir de contratos o convenios, si estos convenios se llevaran a cabo, la ley permite que a éstas asociaciones se le brinden atribuciones propias de las entidades públicas de la Nación, esto como uno de los incentivos para propiciar estos modelos de desarrollo.

A nivel de la política nacional costarricense se debería de implementar estrategias como los esquemas asociativos entre unidades territoriales, con el fin de potenciar características de las regiones, y permitir mayor unidad para generar cambios a nivel de ciudad, podría implementarse por ejemplo en el desarrollo de proyectos de renovación urbana que involucren dos municipalidades, esto llegaría a impulsar mucho más los actores municipales y su rol en el desarrollo del territorio.

● Eje #3 Política Legislativa

Como objetivo de ser un eje administrador y de regular el desarrollo de políticas y competencias la Ley 1454 establece en el eje de política legislativa todo lo relativo a la división territorial, permitiendo que se deleguen funciones y competencias de los entes nacionales, hacia los demás componentes en el orden territorial colombiano.

La política legislativa de la norma de ordenamiento territorial permite al estado colombiano descentralizar aún más sus funciones, desarrollando los departamentos como la forma de nivel intermedio de control y los municipios como el nivel micro, pero la unidad fundamental de la división político-administrativa del territorio, lo anterior queda plasmado en la Tabla #12 División político-administrativa de Colombia, en la cual se detalla lo expuesto.

POLÍTICA LEGISLATIVA EN OT	
DIVISIÓN TERRITORIAL	FUNCIONES
● Estado	Conforma las leyes y delega funciones del nivel nacional a las otras unidades territoriales, eliminando duplicidades de competencias entre la administración central y descentralizada y los entes territoriales.
● Departamento	Nivel intermedio del gobierno
Municipio	Unidad fundamental de la división político-administrativa

Título III De las Competencias Capítulo II Disposiciones en materia de competencias	
Entidad	Competencias
Estado	<ul style="list-style-type: none"> a) Establecer la política general de ordenamiento del territorio en los asuntos de interés nacional: áreas de parques nacionales y áreas protegidas. b) Localización de grandes proyectos de infraestructura. d) los lineamientos del proceso de urbanización y el sistema de ciudades. e) los lineamientos y criterios para garantizar la equitativa distribución f) la conservación y protección de áreas de importancia histórica y cultural. g) Definir los principios de economía y buen gobierno mínimos
Departamento.	<ul style="list-style-type: none"> a) Establecer directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, especialmente en áreas de conurbación b) Definir las políticas de asentamientos poblacionales y centros urbanos c) Orientar la localización de la infraestructura d) Integrar y orientar la proyección espacial de los planes sectoriales departamentales, los de sus municipios y entidades territoriales indígenas. e) podrán articular sus políticas, mediante la adopción de planes de ordenamiento para la totalidad o porciones específicas de su territorio. g) Los departamentos y las asociaciones que estos conformen podrán implementar programas de protección especial para la conservación y recuperación del medio ambiente.
Distritos Especiales	<ul style="list-style-type: none"> a) Dividir el territorio distrital en localidades, de acuerdo a las características sociales de sus habitantes y atribuir competencias y funciones administrativas. c) Dirigir las actividades que por su denominación y su carácter les corresponda.
Municipio	<ul style="list-style-type: none"> a) Formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio. b) Reglamentar de manera específica los usos del suelo, en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes. c) Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

Tabla #12: División político-administrativa de Colombia. Fuente: Ley 1454, 2011

Sobre la política legislativa otro de los aspectos especiales a destacar y que se vuelve importante como insumo para el presente proyecto de graduación, sumado a la división del territorio y su apoyo al desarrollo de políticas, es que el país debe regir su progreso bajo un principio esencial, el cual es la calidad de vida; la cual la norma la define como:

“ Artículo 24: La superación de la pobreza y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, será el parámetro para todas las políticas sociales”

De lo anterior, se debe concluir que todas las normas colombianas están regidas por la función social y el valor del ciudadano, por tanto siempre se debe velar por resguardar la calidad de vida de los mismos en todos los desarrollos e implementaciones de las mismas, parámetro esencial a la hora de proyectar ciudades.

● Eje #4 Competencias

El Eje #3 se encuentra en estrecha relación con el Eje #5, ya que la política legislativa establece y define cuales son las unidades que conforman la división territorial de Colombia, pero las mismas están sujetas a una serie de competencias propias tanto de su territorio como de su propia conformación, así, el Estado como ente macro, los departamentos como unidad media y los municipios como elemento micro –y fundamental dentro de la política colombiana- estará apegadas a funciones propias del territorio que regulan, estas funciones son detalladas en la Tabla #12 Competencias, todas funciones deben estar articuladas unas con las otras y regirse bajo los principios rectores que se detallaban al inicio de este análisis, sino se generará una duplicidad y falta de claridad de las funciones, lo que va en contra del concepto de ordenamiento territorial y su rol administrativo.

En la Tabla #12 se agrega una variable más, los distritos especiales, que son aquellos que cuentan con una característica específica ya sea en su tipo de población, su manera de desarrollo o su base económica, como por ejemplo los territorios indígenas, estos tendrán autonomía propia y tendrán la posibilidad de desarrollarse y regularse apegadas a sus características propias, pero siempre deberán estar relacionados con las normas de carácter nacional y lo que la Constitución Política establezca en cuanto a disposiciones y regulaciones. La integración de todas las competencias y funciones es un factor esencial y característico del modelo de desarrollo de Colombia.

● 4.4.3 Diagrama Síntesis de hallazgos, Análisis Legislativo Internacional (ALI)

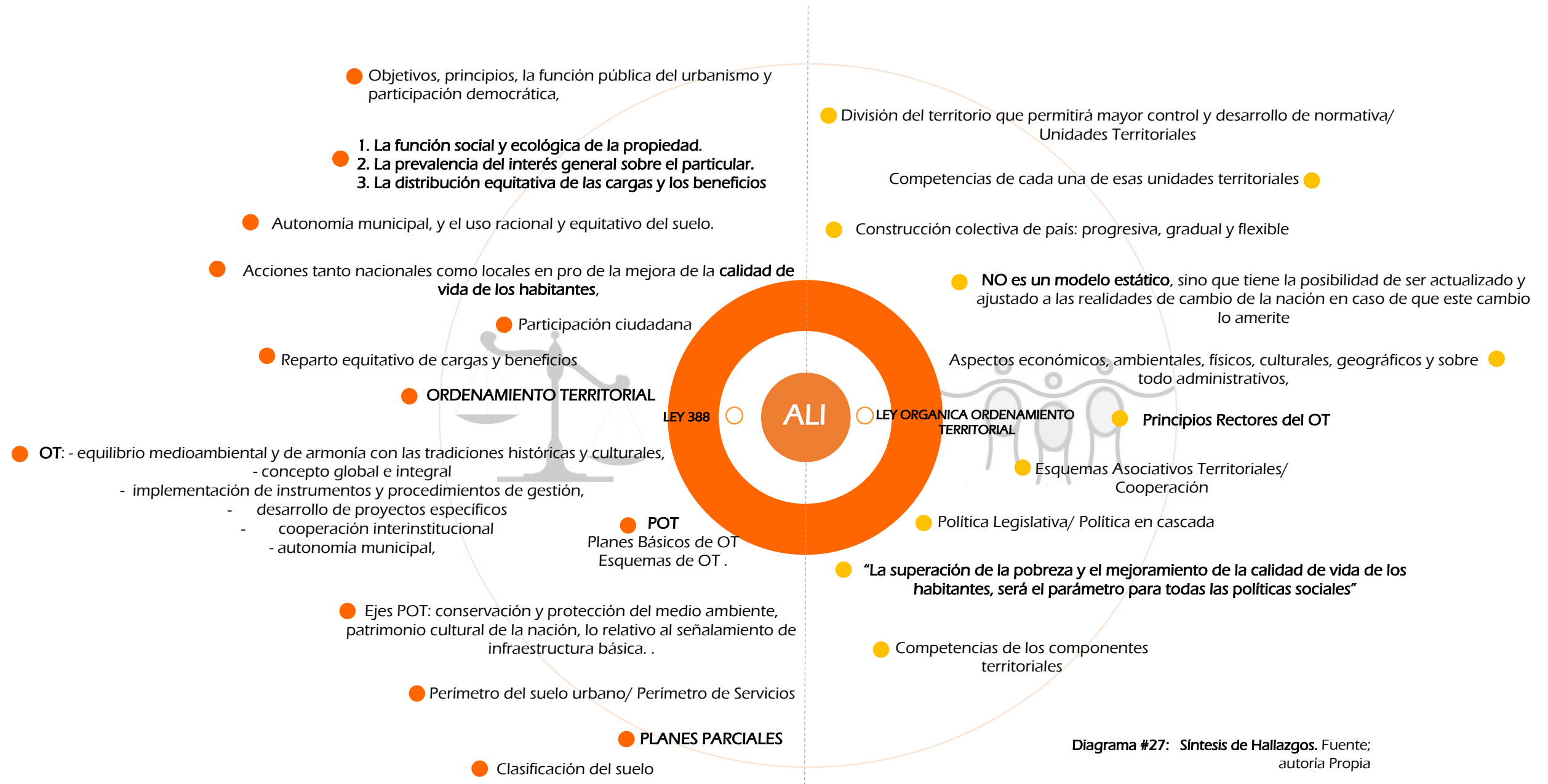
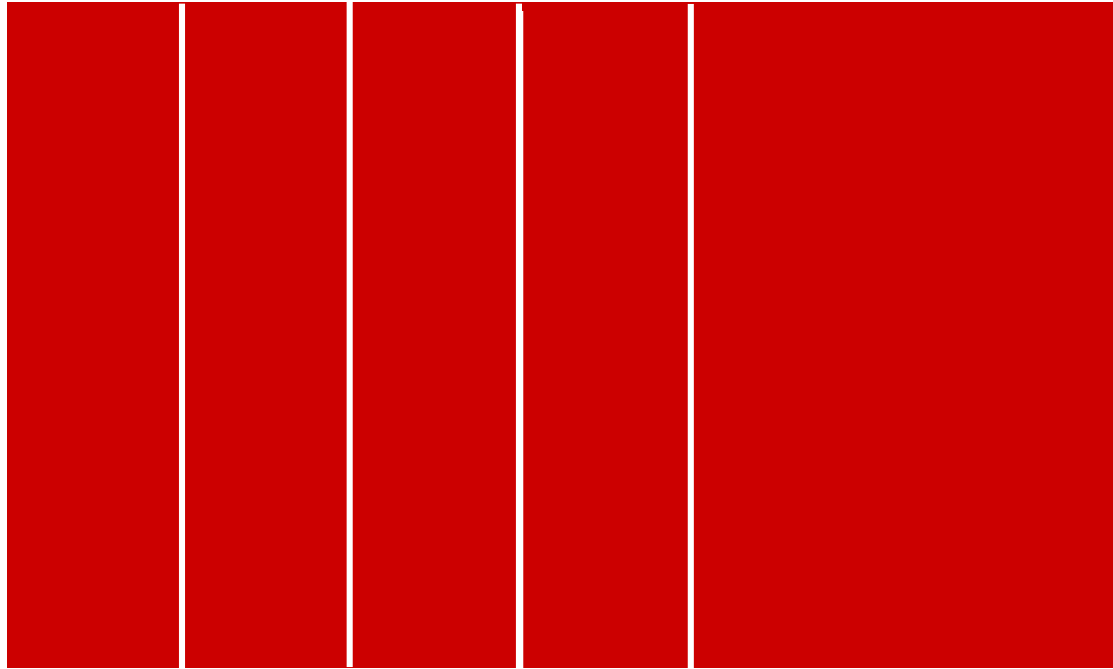


Diagrama #27: Síntesis de Hallazgos. Fuente: autoría Propia



“Hay que llevar la gente a los proyectos y no al revés”
Joan Macdonald

En el marco del presente proyecto de graduación que tiene como fin poder desarrollar una propuesta de renovación urbana basada tanto en legislación, instrumentos de gestión del suelo y aspectos como valores de los predios, para poder proyectar una ciudad más integral, es necesario poder tener claro un sector de estudio que posea las características necesarias y suficientes tanto positivas como negativas la propuesta de mejora, se requiere entonces tomar sectores de la ciudad que estén en desuso, en deterioro, con debilidades en temas de legislación, pero que además posean buena infraestructura, una correcta ubicación, entre otras condiciones, es decir, un sector que necesite ser renovado. El presente capítulo tiene como fin analizar el sector que se consideró para este proyecto de graduación como el que cumplía con las características necesarias, a fin de que se pueda llevar a cabo un proceso de renovación a cabalidad y que permita demostrar el cambio a la hora en que el mismo sea aplicado.

A partir del párrafo anterior, es importante mencionar que para el presente estudio y como se ha mencionado a lo largo de esta investigación el sector de análisis comprende nueve de las cuadras principales del centro urbano del distrito central de Desamparados, un sector que como ya es ampliamente conocido a nivel nacional, está tomado por el congestionamiento vial, el despoblamiento del centro, la migración hacia otros cantones por parte de la población en busca de opciones laborales, y que además cuenta con una legislación débil y carente de fundamento y proyección a futuro, en fin, es un sector urgido de ser renovado y sometido a un plan de acción de mejora en pro de la población y los usuarios que habitan este sector de la ciudad.

Según el periódico La Nación, en su nota “Desamparados tan abundante en votos como en carencias”, 2013, indica:

“...El índice de desarrollo humano cantonal, elaborado por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) y la Escuela de Estadística de la Universidad de Costa Rica, lo ubica en el puesto 72 del ranquin. Eso refleja las necesidades de los pobladores en salud, educación y bienestar material, variables que considera el índice...”

Solo para dormir. La mayor parte de los 118,9 kilómetros cuadrados que integran el tercer cantón de San José pasan deshabitados durante el día. La falta de fuentes de empleo local convierte a Desamparados en un gigante dormitorio.” (La Nación, 2007).

Lo señalado anteriormente demuestra a manera general que el sector identificado cumple con todas las características para ser considerado como un sector potencial de renovación, pero este detalle se profundizará en las etapas posteriores del Capítulo VI.

En cuanto al desarrollo del capítulo VI, este se basa principalmente en tres grandes áreas; la primera de ellas se enfoca en el estudio macro de la zona elegida, las nueve cuadras, y su conformación en alturas, sus usos y la dinámica peatonal y vehicular, todo esto para poder tener un entendimiento a nivel general de cómo se comporta este sector y así llegar a una serie de conclusiones que serán a futuro las bases de la propuesta de renovación.

La parte dos se basa en el detalle micro de cada una de las nueve cuadras de análisis, estudiando de cada una de ellas su conformación predial, los usos específicos, el estado de las edificaciones existentes y haciendo una comparación de la cuadra en su estado actual versus a como se planteó la propuesta en el año 2007, esto como fin de entender cuál ha sido el progreso o retroceso de esa cuadra a lo largo de nueve años. De igual manera, en esta parte específica se estudiará como un detalle particular y que forma parte importante de la propuesta el valor del suelo del sector y la cantidad de dinero

que se invierten las construcciones en los pagos de alquiler, pues este aspecto es importante a la hora de proyectar una propuesta de renovación, pues todos esos costos de pago deberán retribuirse a los dueños en un caso hipotético de aplicar mejoras en el sector.

Este análisis micro irá acompañado de un cuadro resumen a fin de poder destacar los principales aportes tanto positivos como negativos, que serán parte del modelo de renovación que se piensa proyectar.

La parte tres y final es el estudio y aproximación a los valores del suelo en el sector, haciendo un análisis de la herramienta que brinda el Ministerio de Hacienda y el Órgano de Normalización Técnica: los mapas de valores de zonas homogéneas; haciendo un repaso de la metodología que propone, pero además se desea aportar en este apartado de valores del suelo variables que no son consideradas en las herramientas que poseen las municipalidades, es decir, buscar ampliar el espectro nacional de cálculo de valores del suelo a fin de que sea un modelo más integral. De igual manera este tiene como fin poder establecer un valor promedio del costo de los terrenos en el distrito central de Desamparados.

Al final de la parte tres se contará con un cuadro de resumen que sea la base en el tema de valores del suelo de la propuesta de renovación urbana.

5.2.1 Cuadras de Análisis, Sitio de Estudio.
Justificación del sector.

Según la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana emitida por el INVU en el año 2015, un Proyecto de Renovación Urbana en centros urbanos o cabeceras de distrito es:

“Son aquellas áreas estratégicamente ubicadas en la ciudad **que han perdido funcionalidad y que se requieren rehabilitar o intervenir para lograr una transición ordenada hacia otras funciones.** Incluye la recuperación de las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas existentes o la prevención de su deterioro. Estas áreas están urbanizadas y cuentan con acceso a servicios básicos, pero presentan baja ocupación, síntomas de deterioro de la infraestructura, deterioro económico y/o social por pérdida en oportunidades en la actividad comercial, de servicios, industrial o agroindustrial del sector y no cumplen con su función. **El objetivo de los proyectos a desarrollar en estas áreas es repoblar y densificar los centros urbanos, revalorizar las propiedades y revitalizar las actividades ambientales, económicas y sociales.** Asimismo, dichos proyectos promoverán aumentar el aprovechamiento de los predios y las edificaciones existentes, con el propósito de habilitar suelos de usos mixtos (vivienda, comercios y servicios), y rescatar el espacio público y natural.” (Reglamento de Renovación Urbana, versión de consulta pública, 2015)

En la Diagrama #28: Ubicación de cuadras, zona de estudio, delimitación de la zona de estudio, se evidencia que el sector al cual se desea aplicar la herramienta de Renovación está conformada por un total de nueve cuadras, que en la zona representan espacios históricos, terrenos vacíos o de “engorde”, poca presencia de vivienda, gran dinámica urbana, un importante número de usuarios que hacen uso del sector, un gran deterioro,

no solo a nivel de infraestructura, sino también característico y presente en el espacio urbano.

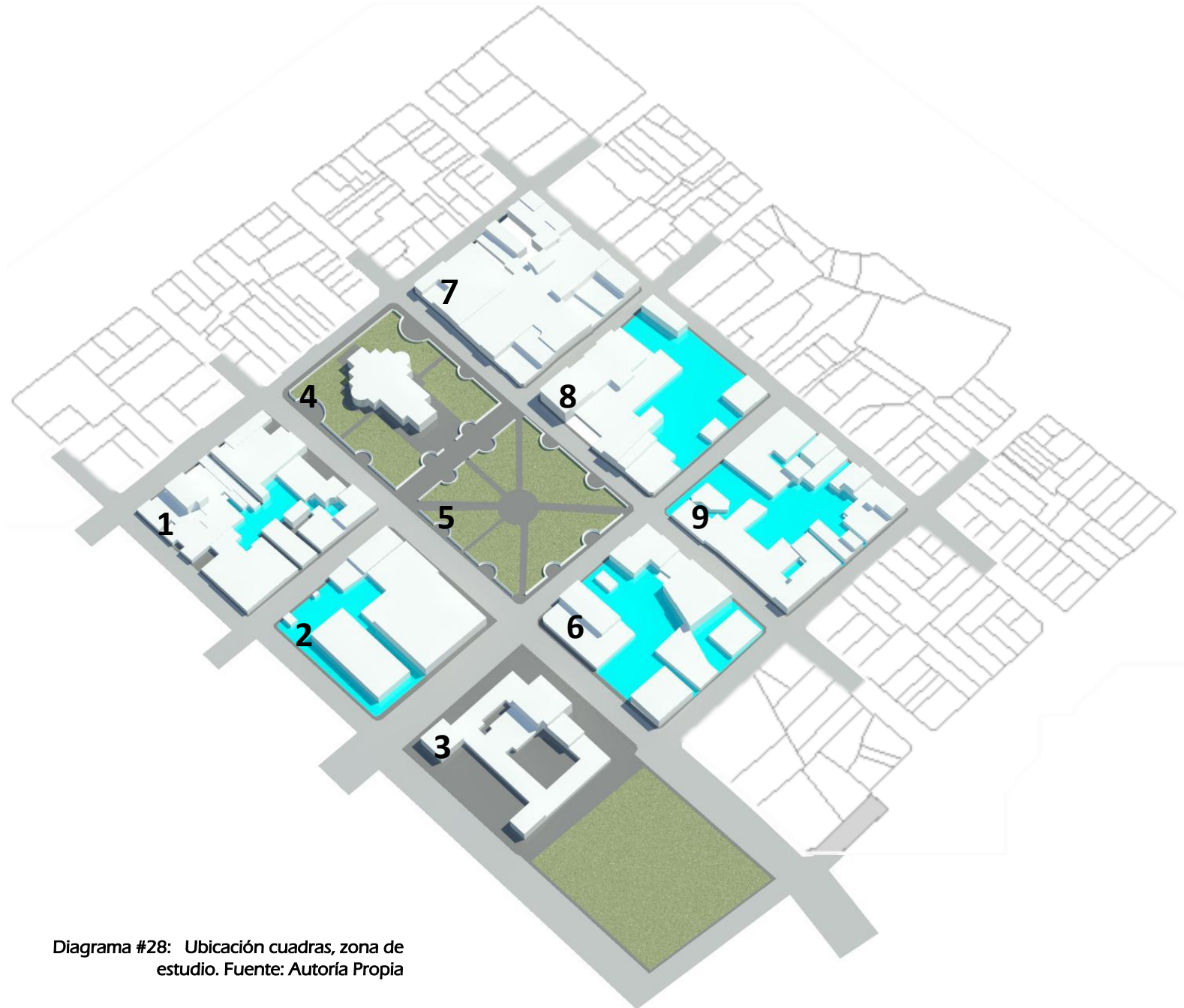


Diagrama #28: Ubicación de cuadras, zona de estudio. Fuente: Autoría Propia

La cuadra #1 es la que se ubica al costado este del Palacio Municipal, característica por ser una de las que posee la mayor cantidad de vivienda, ésta cuadra tiene como uno de los principales aportes la presencia de Patrimonio Arquitectónico pues posee el Museo Joaquín García Monge. Está ocupada en gran parte por edificaciones de tipo religioso o que pertenecen a la iglesia católica del sector.

La cuadra #2 es la que está conformada en su totalidad por el Palacio Municipal de Desamparados, con un gran porcentaje de terreno vacío, y que actualmente funciona de parqueo de los funcionarios municipales, pudiendo convertir estos sectores en áreas de mayor aprovechamiento. En esta cuadra también tiene la presencia de patrimonio arquitectónico, en sumo deterioro, representado por la cárcel Joaquín García Monge y espacios culturales como el teatro municipal.

La cuadra #3 alberga en su totalidad la escuela Joaquín García Monge que además representa Patrimonio Arquitectónico.

La cuadra #4 es la que posee el templo católico Nuestra Señora de los Desamparados y las áreas verdes que la rodean, esta cuadra mantiene una dinámica urbana media-alta pues siempre se nota la presencia de usuarios en el mobiliario urbano que la rodea.

La cuadra #5 está conformada por el Parque Central que es el principal centro de reunión de los usuarios, este parque es muy concurrido y utilizado por la presencia de sombra y mobiliario urbano que lo hace atractivo para los peatones que transitan este centro de actividad de la ciudad.

La cuadra #6 se ubica al costado este del Parque Central de Desamparados, esta cuadra es una de las que posee mayor porcentaje de espacio sin utilizar además de la ausencia total de vivienda en la misma, con únicamente usos comerciales y la presencia de pocos edificios institucionales.

La cuadra #7 se ubica al costado sur de la Iglesia, es la cuadra con más densidad de todas las que se someten a estudio además de ser la que posee mayor segregación predial, con la

presencia importante de vivienda propia y poca vivienda de alquiler, como respuesta al actual Plan regulador Vigente.

La cuadra #8 ubicada al costado sur del Parque Central de Desamparados tiene la particularidad de ser en su mayoría propiedad de la Fundación Ciudadelas de Libertad, tanto a nivel de infraestructura como de terrenos, pero al igual que en la cuadra #6, el porcentaje de espacio libre es muy alto, principalmente en el costado sur de la cuadra que por restricciones del Plan Regulador Vigente no se ha podido propiciar su desarrollo.

La cuadra #9 en conjunto con la cuadra #1 y #7 es la que posee mayor cantidad de vivienda, pero de igual manera posee una gran cantidad de espacio libre.

Para entender de mejor manera la totalidad de la zona de estudio, el Diagrama #29: Referencias de la zona de estudio, Sitios de Referencia de la Zona de Estudio refleja aquellas construcciones o espacios que son hitos del sector de análisis y que se encuentran en el imaginario urbano de las personas que día a día recorren el lugar, y que se podría mencionar que conforman los "hitos" urbanos, por tanto a fin de lograr una mejor delimitación de la zona es que se señalan éstas construcciones que son referencia en el sector.

Entonces, teniendo una mejor apreciación del sector de análisis, se puede realizar una comparación con la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana y se pueden extraer los siguientes aspectos que se tienen como comparación:

1. El sector es efectivamente un centro urbano y cabecera de distrito.
2. El sector ha perdido funcionalidad a través de los años, pues nunca se ha proyectado una ciudad para la cantidad de automóviles, buses, usuarios y demás aspectos que la caracterizan el día de hoy.
3. El sector ha sufrido gran deterioro, evidente en sus edificaciones y en el ausente número de viviendas.
4. Es necesario someterlo a recuperación para revitalizar el sector y dar importancia al centro urbano.

5. Aunque presenta poca ocupación sí cuenta con la presencia de residentes de la zona.

6. Se nota la presencia de sectores que no cumplen sus funciones originales, como residencias, oficinas, comercio.

Por todos los puntos anteriores, se puede concluir que estamos ante la presencia un importante y potencial proyecto de renovación de cabecera de distrito, que si se ejecutara con las bases legales, normativas y participativas de la ciudadanía sería un gran ejemplo de revalorización de los espacios urbanos, en donde se pueda potenciar el desarrollo vertical, mayor presencia de espacios verdes, equidad en el usos del espacio, dando prioridad a los peatones y promoviendo un modelo de ciudad mixta y compacta.

Sumado al hecho de que el proyecto a realizar es reforzado por ser de cabecera de distrito, también se podría mencionar que según el Reglamento de Renovación se ajusta a un tipo de proyecto de renovación de para la conservación del Patrimonio Histórico, esto por la gran cantidad de edificaciones que se encuentran en la zona, la cual se define como:

"Estos proyectos pueden realizados en núcleos urbanos poblados con conjuntos arquitectónicos y de importancia para la municipalidad, así como barrios residenciales cuya tipología de viviendas y edificios se considere de importancia para la comunidad por su simbolismo o bien por las actividades que en él se realizan." (Reglamento de Renovación Urbana, versión de consulta pública, 2015)

Se podría mencionar entonces que necesitamos llevar a cabo un modelo de planificación y proyección de la ciudad desde una manera estratégica, en donde se mezclen procesos de planificación económica, social y físico espacial.

● 5.2.2 Sitios de Referencia de la Zona de Estudio

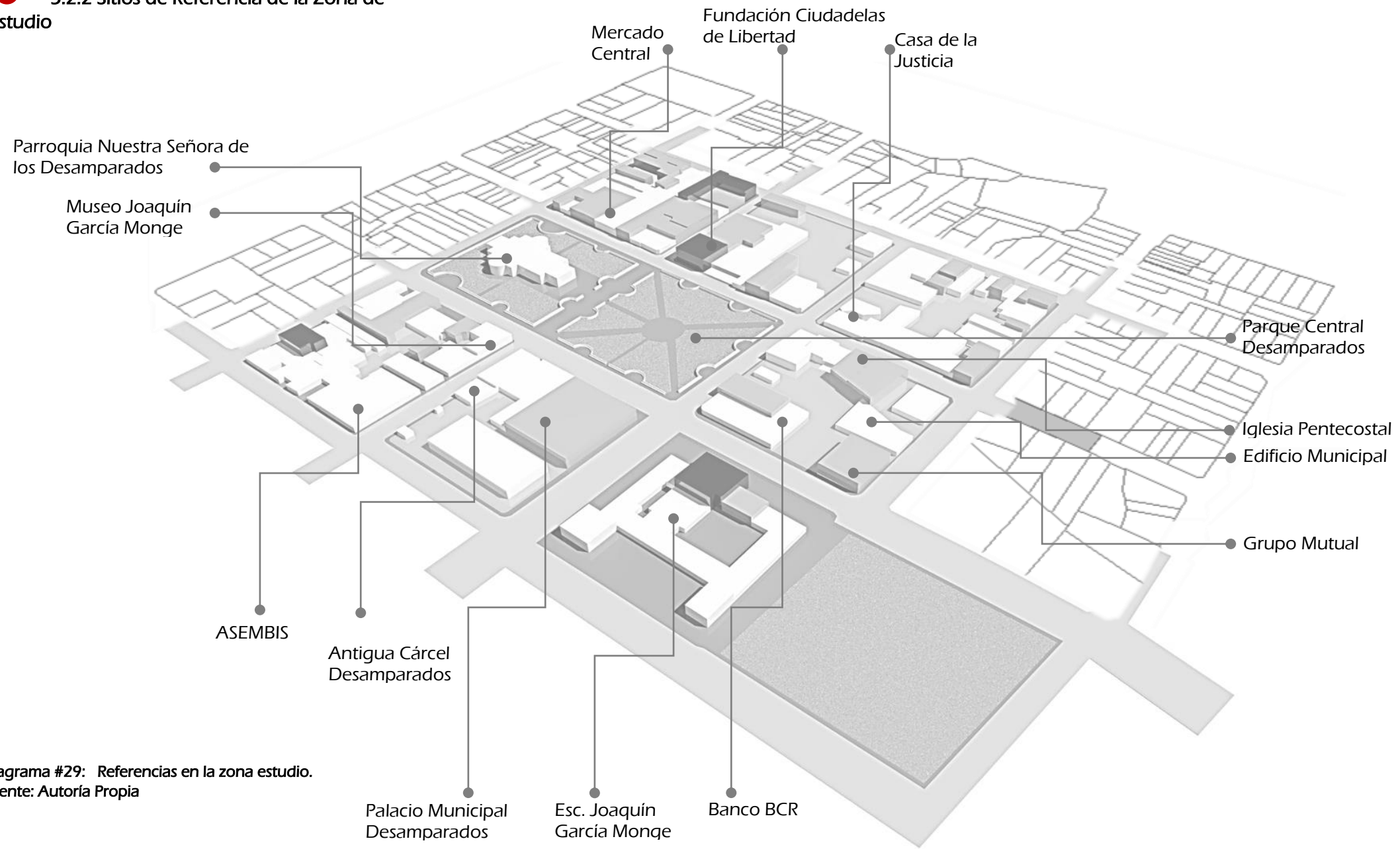


Diagrama #29: Referencias en la zona estudio.
Fuente: Autoría Propia

● 5.2.3 Volumetría Actual de la zona de estudio, Estudio.

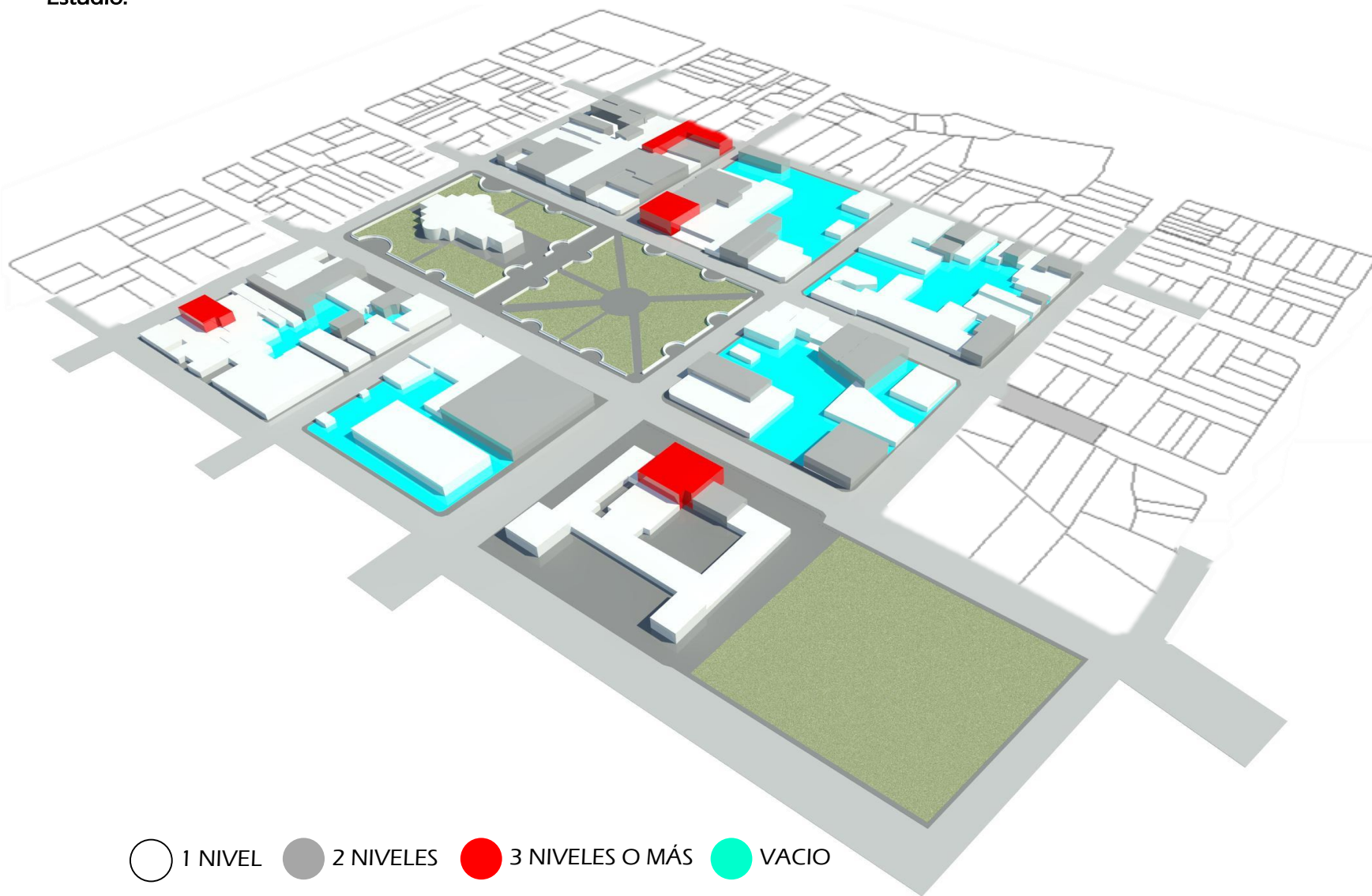


Diagrama #30: Análisis de volumetría y ocupación.
Fuente: Autoría Propia

Es importante mencionar que en la zona de estudio se cuenta con un perfil de volumetrías muy bajas, donde la mayoría de los edificios son de un nivel, se nota la presencia de edificaciones de dos niveles, y se cuenta con únicamente cuatro edificaciones de tres niveles, a lo largo de nueve cuadras, donde éstas son la mayor altura en el sector, estos detalles son evidentes en los perfiles cuadra por cuadra que se desarrollaron para el presente proyecto de graduación y que se demuestran en las etapas posteriores, donde queda en evidencia que el juego de alturas es totalmente nulo en la zona de estudio.

¿Qué demuestra el detalle anterior? Queda claro que no se explota el desarrollo vertical, no hay proyección de alturas en las edificaciones en un sector de la ciudad que con tanta dinámica urbana debería estar explotando el espacio aéreo para potenciar el centro urbano; pero un dato interesante es que sería lógico que si no hay un desarrollo en altura, hubiera una gran expansión horizontal, pero a lo largo de las nueve cuadras de estudio, y según el Diagrama #30: Análisis de volumetría y ocupación, es evidente que tampoco a nivel horizontal hay crecimiento, pues como queda en evidencia, hay una gran cantidad de metros cuadrados en desuso; lo que demuestra que estamos ante un centro de ciudad particular, donde la migración de los usuarios hacia las periferias en búsqueda de suelo barato para el desarrollo de vivienda, también ha afectado el cantón central de Desamparados, y esto lo ha convertido en un centro de ciudad subutilizado, y que lejos de representar un centro de ciudad, se está convirtiendo en un sector que paso a un segundo plano, por lo menos a lo que a nivel de utilización del suelo se refiere; pues aún que cuenta con mucha dinámica urbana a nivel de usuarios se refiere.

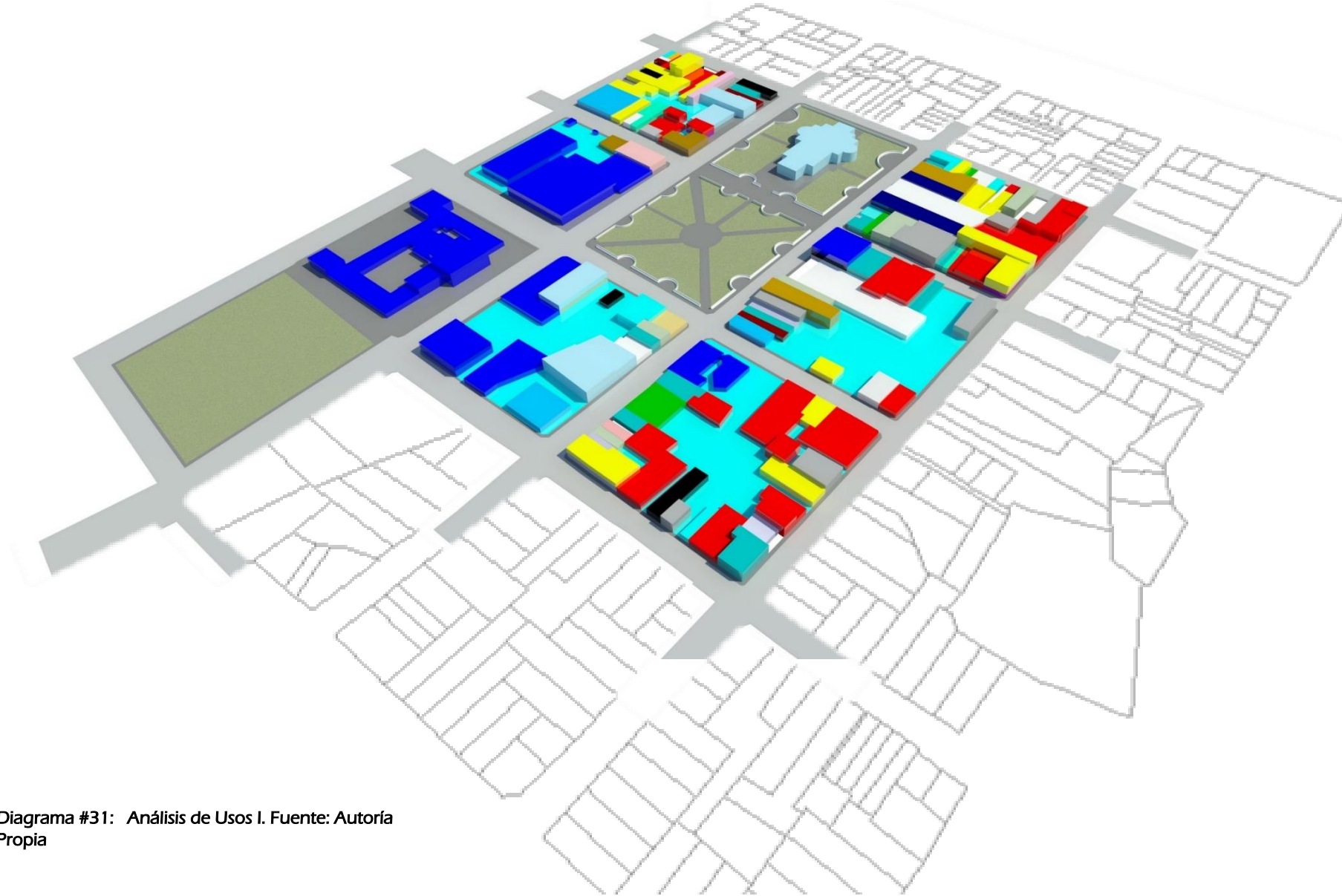
Se puede concluir entonces que se está ante la presencia de un sector que lejos de contrarrestar la dinámica actual de la población (migración hacia las periferias en busca de vivienda y suelo barato para construir, y hacia los centros de ciudad en busca de opciones de empleo), sino que incentiva este modelo de crecimiento abrupto que ha tomado nuestro país en las últimas décadas, y que ha llevado al colapso de los sistemas viales y las faldas de las montañas, al ser éstas últimas poco óptimas para soportar el gran crecimiento poblacional que se ha presentado.

Este fenómeno a pesar de ser un modelo nacional de expansión de las ciudades, es principalmente en la zona de estudio la respuesta al Plan Regulador Vigente, mismo que se va a estudiar cuadra por cuadra más adelante, pero que como ya se mencionó anteriormente nunca proyectó una ciudad moderna, sino que por el contrario la hizo caer en una "camisa de fuerza" de poco desarrollo económico y social, evidenciado en muchos sectores pero principalmente en las nueve cuadras de estudio, es entonces evidente, que este sector de la ciudad no puede ser regulado en las mismas condiciones y normas que se regula el resto del distrito, y es necesario segmentar las ciudades dentro de las regulaciones, para que las mismas sean aplicadas según a sus características y necesidades, en este caso, a nivel de un centro urbano o cabecera de distrito.

A partir de lo señalado anteriormente no solo a nivel de alturas de las edificaciones, sino también en aspectos relacionados como el aprovechamiento del suelo urbano en el sector de estudio, el poco desarrollo en alturas, la insuficiente cantidad de viviendas para alojar una parte de la población, y otros aspectos como la carencia de espacio público, todo reflejado en el deterioro evidente de este sector de la ciudad, que estamos ante un potencial sector a renovar y potenciar, bajo un modelo moderno e

integral de desarrollo y proyección de las ciudades, que considere normas integrales, actualizadas y sobre todo, que sean respuesta a las características propias del sector, en este caso un centro urbano.

5.2.4 Volumetría, estudio de Usos.



- Vivienda Alquilada
- Vivienda Propia
- Edificaciones Vacías
- Clínica
- Macrobiótica
- Bar
- Patrimonio
- Zapatería
- Religioso
- Salón de Belleza
- Venta de Ropa
- Videoteca
- Uso Cultural
- Institucional
- Áreas Verdes
- Carnicería
- Bazar
- Comercio Vario
- Venta de Celulares
- Venta de Muebles
- Verdulería
- Taller Mecánico
- Floristería
- Oficinas

Diagrama #31: Análisis de Usos I. Fuente: Autoría Propia

Aunque son muchos los usos en el sector, tal y como queda en evidencia en los Diagramas #31 y #32, Análisis de Usos I y Análisis de Usos II, respectivamente estos se pueden dividir para mayor facilidad según como lo establece el Plan Regulador actual:

- Vivienda
- Comercio
- Patrimonio
- Institucional
- Servicios

De estos usos mencionados surgen importante conclusiones del sector de análisis:

1. Es importante mencionar la presencia de Patrimonio Arquitectónico en las cuadras #1, #2 y #3, que son factores muy importantes de destacar en un espacio tan reducido, ya que cuenta con obras de valor histórico y que están regidas por el valor de la preservación –que no es del todo cumplido en la actualidad-. Un aspecto de este tipo de edificaciones y que fue uno de los factores que pesaron en la elección de la zona de estudio, es que las mismas, poseen un “potencial constructivo” que no puede ser aprovechado pues deben ser preservadas pero que si se implementara la figura a nivel de nuevas regulaciones puede ser aportado a otras edificaciones a cambio de obtener inversiones para mejorar el espacio urbano o as deficiencias que las edificaciones patrimoniales posean.

2. A nivel de uso institucional presente a lo largo de las nueve cuadras de estudio (tanto de tipo público como privado) el nivel de presencia representa un porcentaje muy bajo en cuanto al total de edificaciones de todo el sector, lo cual demuestra que la zona es poco atractiva para este tipo de usos, este fenómeno como respuesta directa al Pla Regulador vigente, en el cual el uso institucional no es potenciado, tal y como se estudió en etapas anteriores; además que no se incentiva para que crezca en el sector, lo que es un factor importante de mencionar, pues este mercado de usos podría ser muy atractivo en un centro urbano dinámico y generaría un alto porcentaje de usos de las edificaciones, todo esto como factores a considerar para la futura propuesta de renovación urbana, en donde se proyecten regulaciones más flexibles y que generen beneficios.

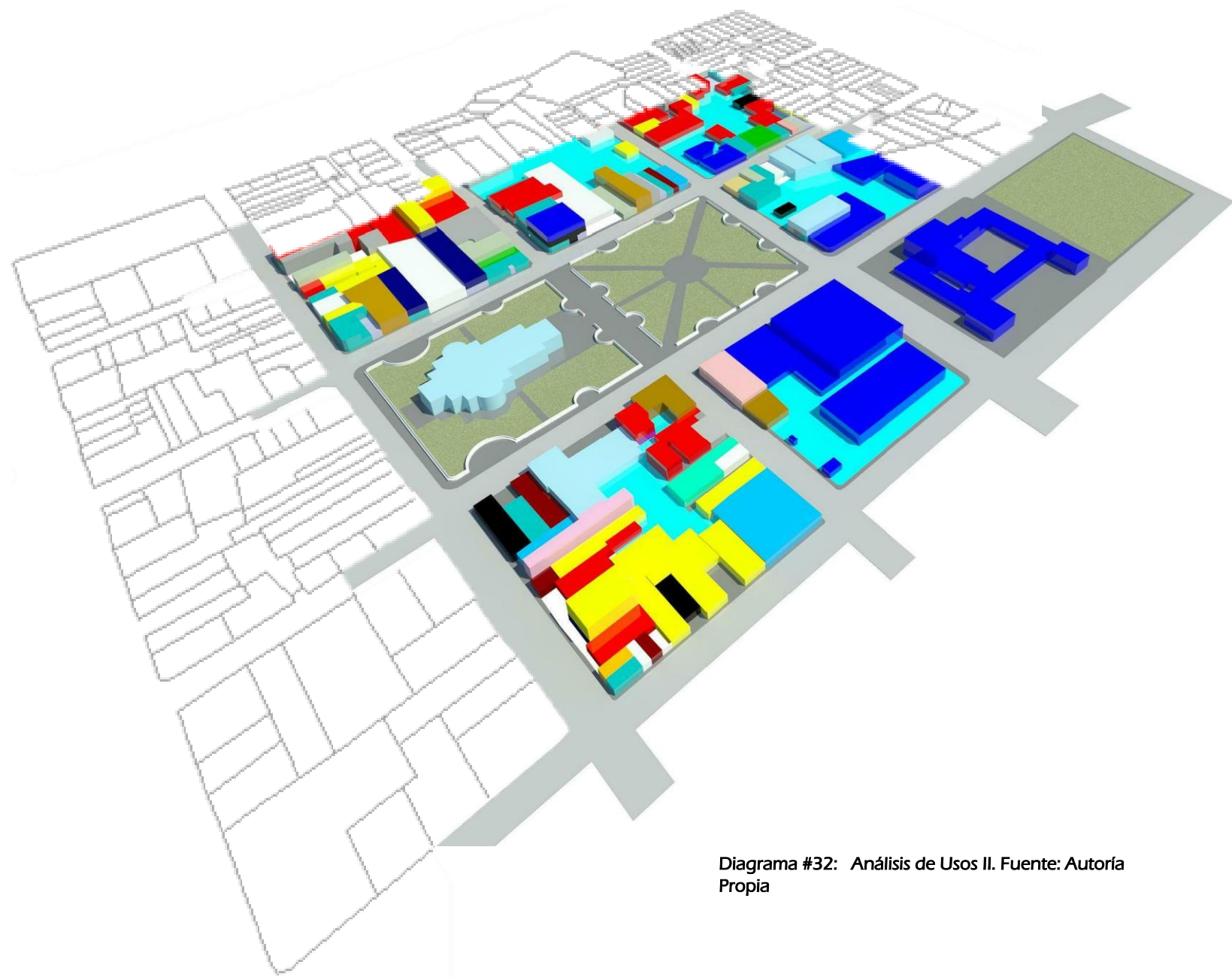


Diagrama #32: Análisis de Usos II. Fuente: Autoría Propia

3. A nivel de servicios, tal y como en el caso del uso institucional, no existe mayor aporte al sector, pues la respuesta al Plan Regulador no generó mayor desarrollo, sino que el mismo no tuviera gran presencia que en el zona de estudio es prácticamente nula.

4. El comercio en el sector, tal y como lo muestran los diagramas #31 y #32, es tan variado tanto a nivel de usos, como a nivel de condiciones de las edificaciones, pagos de IBI, pagos de alquileres, accesibilidad, y otros factores determinantes.

A lo largo de toda la zona de estudio y como ya se mencionará en los estudios de cuadra por cuadra, se puede notar que hay una gran desigualdad en cuanto lo a lo que comercios se refiere, todo como respuesta al mercado y principalmente a las construcciones, si se estudia el caso de la cuadra #7 en particular, una gran parte de la misma pertenece al mismo dueño, el cual cuenta con varios edificios, así entonces para lograr mayor aprovechamiento y ganancias, dividió el espacio que poseía en pequeños comercios, los cuales todos cuentan con las debidas patentes municipales; lo curioso en estos casos es que algunos espacios de comercio no alcanzan ni si quiera lo 8 m², tal es el caso de una venta de celulares, en donde en un espacio sumamente reducido se cuenta con la urna de ventas, el espacio de la vendedora y pared que divide el servicio sanitario que es el mismo lugar en donde come la encargada de este local; ¿se encuentra esto en apego de la ley?

Lejos de representar calidad, estos comercios son muestra del hacinamiento, siendo este local una muestra del fenómeno a lo largo de la zona de estudio, donde la presencia de locales con áreas muy reducidas, no aportan a la imagen urbana, en muchos casos no son accesibles para toda la población y lo único que representan son ganancias para los dueños de los edificios, los cuales cobran costos

sumamente elevados a quienes buscan alquilar, son la tónica a identificar.

Además de lo mencionado, al igual que en los otros usos, el comercio en el sector es una respuesta fiel al Plan Regulador vigente que a este nivel ya se encuentra desactualizado, pues al momentos que se desarrolló lo que se generó fue una representación de los usos del lugar, en el año 2007, pero al día de hoy, las condiciones han variado y lejos de potenciar el comercio lo encajono en sectores con condiciones nulas de crecimiento y proyección.

5. La vivienda como se ha mencionado a lo largo del presente proyecto de graduación, es muy baja en este sector, si se logra encontrar edificaciones con este tipo de uso, pero las mismas son en muchos casos de personas que habitan en el lugar desde hace mucho tiempo y otras que se han alquilado pues los dueños originales buscaron vivienda en lugares lejos del centro o las han vendido en busca de nuevas oportunidades.

Las cuadra #1, #7 y #9 son las que presentan mayor cantidad de vivienda, que según los diagramas #31 y #32 (en rojo viviendas propias y en amarillo viviendas alquiladas) se ubican en su mayoría hacia los sectores sur de las cuadras, esto como respuesta directa del Plan Regulador, el cual ubica las viviendas en núcleos aislados y hacia los sectores sur de las cuadras, y ubica el comercio hacia las principales vías de circulación tanto vehicular como peatonal, lo cual es una respuesta que se podría mencionar como lógica, pero que si se complementara esta decisión con usos mixtos como residencias, institucional, oficinas u otros podría generar una dinámica urbana más amplia y generaría que las viviendas sean más atractivas a la población, claro, siempre que se doten de espacio público, y esparcimiento para que así se aumente la calidad de vida de los residentes.

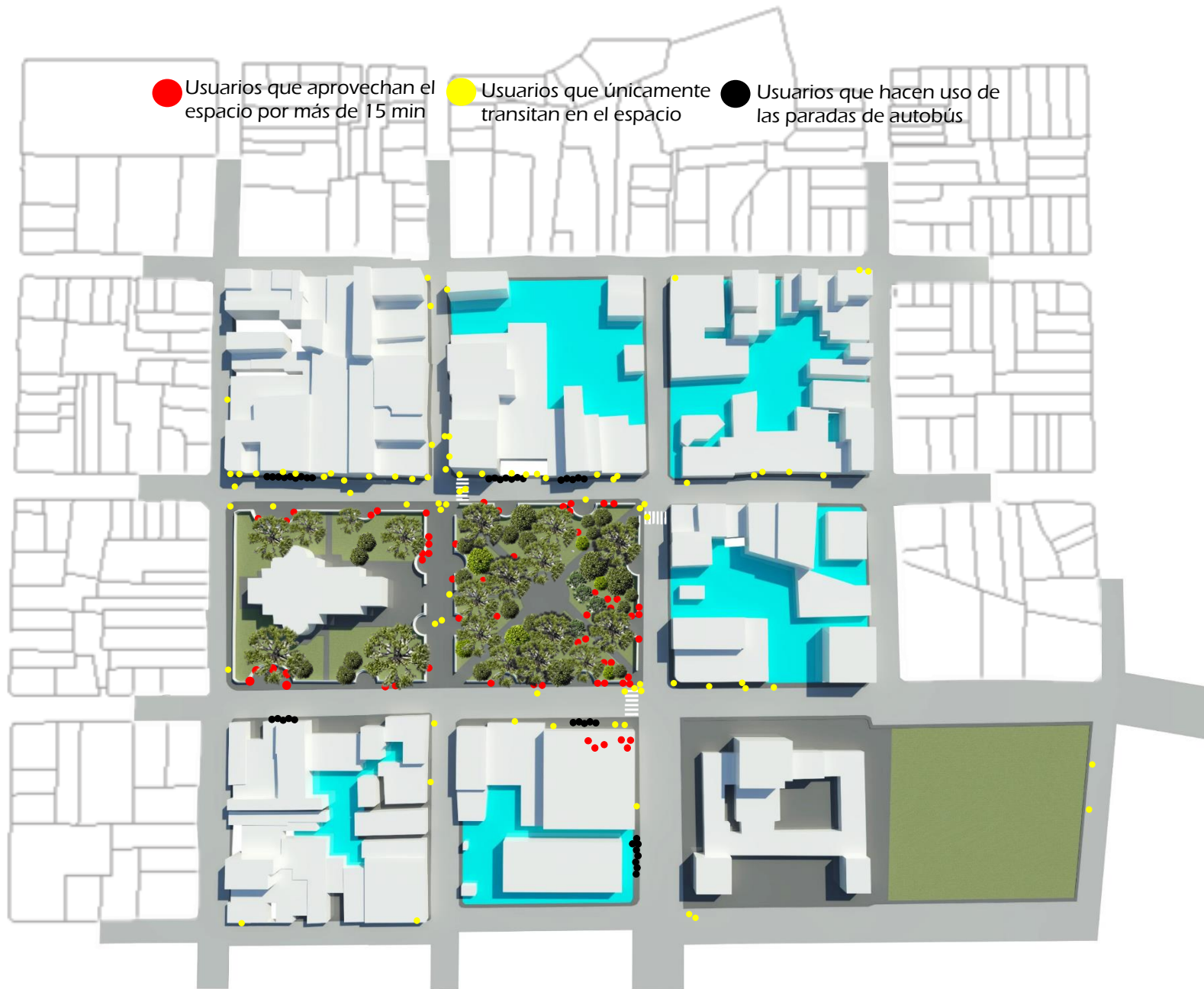


Diagrama #33: Análisis dinámica peatonal general.
Fuente: Autoría Propia

5.2.5. Dinámica General

5.2.5.1 Dinámica Peatonal General

Un aspecto importante de mencionar es que a pesar de las grandes debilidades a nivel de ordenamiento, infraestructura, calidad del espacio y otras variables que se han podido identificar a lo largo del presente proyecto de graduación, y que vuelven el sector muy vulnerable a futuro, este espacio de la ciudad es muy utilizado y la presencia de usuarios en la zona es muy alta, es decir, tiene una dinámica urbana a nivel de usuarios muy elevada a lo largo del día, lo que volvió este sector muy atractivo para la presente investigación, pues a pesar de sus debilidades sigue habiendo un cariño por parte de los usuarios que aún hoy usan el parque como punto de reunión, como zona de esparcimiento, como área de juego y de llevar a los niños a correr y jugar; en fin, es utilizado por toda la población, lo que es uno de los principales factores a potenciar para una futura propuesta, desarrollar un proyecto de renovación en la cabecera de distrito, siempre alrededor de la dinámica que se cuenta al día de hoy.

Ya sea por ser un sector de paso/ tránsito hacia los sectores del norte del cantón, por la gran cantidad de transporte público, por ser un centro urbano con alta presencia de comercio, poseer uno de los principales y más dinámicos sectores verdes del cantón, representado por el Parque Central, este espacio es altamente utilizado, lo que en conjunto con todas las otras conclusiones, es la que representa uno de los ejes principales a seguir.

Según lo señalado y el Diagrama #33, Análisis dinámica peatonal general, se pueden notar la presencia de tres tipos de usuarios: los que usan el espacio por un plazo mayor a los 15 minutos, es decir lo que lo aprovechan, los usuarios que transitan el espacio, los hacen uso de los comercios y se marchan, y por último y que tienen mucha relación con los anteriores, los usuarios que se cuentan en las paradas de autobús, estos son muy importantes de mencionar, pues son los que generan el congestionamiento

en las aceras al no contar con los servicios, y la infraestructura adecuada para que puedan llevar a cabo sus acciones, en este caso, estos usuarios son aquellos que ya usaron el espacio de manera cespordádica pero que a lo largo del día necesitan llevar a cabo su función principal, esperar el paso de los autobuses públicos; es en este momento donde se deja en evidencia que estamos ante la presencia de un nodo urbano a nivel de transporte público, una gran terminal de buses que recorren las vías principales de Desamparados y que generan en muchas ocasiones el congestionamiento vial característico de este sector. Este problema no se les puede culpabilizar del todo a los autobuseros o a los usuarios de los mismos, pues mucho tiene que ver con la falta de planificación y proyección de la ciudad, la cual nunca se pensó que se llegara a alcanzar este nivel de ocupación y de transito actual.

A nivel de sustento de este aspecto, de la falta de planificación de las ciudades, o en muchos casos una mala planificación, carente de fundamento, como es el caso de Desamparados, se puede retomar el estudio Legal Local que se realizó en la presente investigación, en este caso del Plan Regulador Urbano vigente el cual como una de las principales y más equivocadas conclusiones señala que este Plan explícitamente en el apartado de servicios de las cuadras en estudio indica que **“no se permitirán el desarrollo de estaciones de autobuses”**, en un sector que como ya mencionó es nodo urbano transporte público; es así como queda en evidencia que las malas decisiones y sobre todo poco fundamentadas y que se tomen a la ligera, son las que generan los males actuales, es el caso que importa, el congestionamiento vial, la mala infraestructura, entre muchas otras.

Con respecto al otro tipo de usuarios, a los que aprovechan el espacio y se encuentran en el por más de 15 minutos, se debe señalar que este tipo de población es de todas las edades y grupos sociales, a lo largo del día pero difieren y son más comunes unos u otros según las horas; así en horas de las mañanas es más común ver personas adultas o adultas mayores en los alrededores de la iglesia,

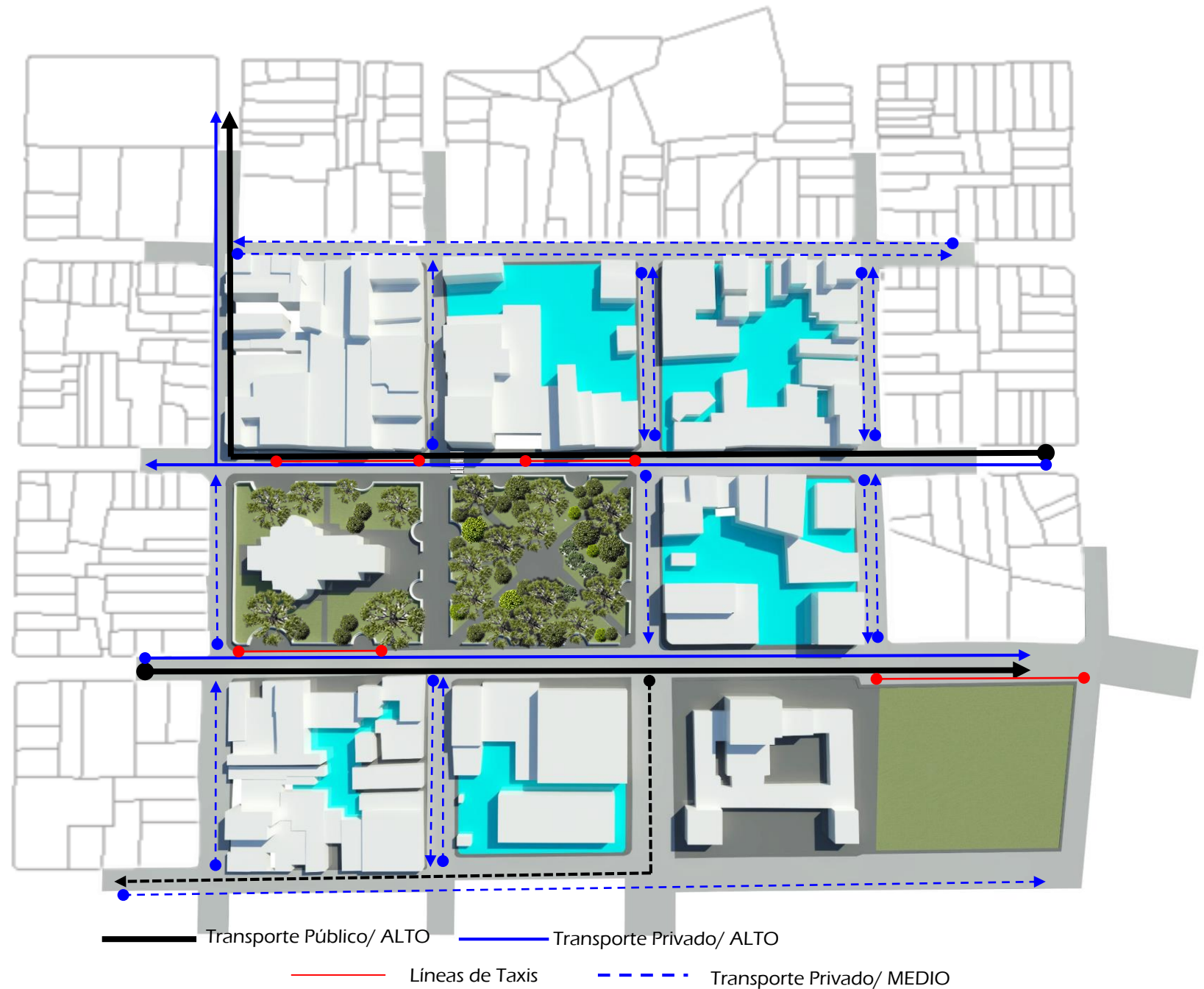


Diagrama #34: Análisis dinámica vehicular general.
 Fuente: Autoría Propia

aprovechando las sombras que genera la vegetación, en el sector del parque en horas de la mañana es más común ver a madres con niños que llegan a hacer uso de las instalaciones del parque. En horas de la tarde, en el sector del parque la presencia de adolescentes que aún usan el parque como punto de encuentro a pesar de poseer centros comerciales, estos adolescentes son jóvenes que salen de los colegios y necesitan tomar el bus en el centro; para la tarde, los adultos son más comunes en los alrededores del parque. Para horas de la noche la presencia de usuarios baja de manera importante pero de igual manera se nota la presencia esporádica de usuarios.

En relación a lo anterior, y según el Diagrama #34: Análisis dinámica vehicular general queda claro entonces que la zona de estudio sí es utilizada y explotada por los habitantes, esto al ser el Parque Central el único espacio verde que se encuentra a la redonda y de mayor acceso para la población, vecina de este sector, es por este motivo que a manera de hipótesis y como posible conclusión, se podría concluir que si en el sector de estudio se incluyeran mayores espacios verdes, los mismos serían igual manera utilizados, pues serían una extensión de nodo actual que forman la iglesia y el parque, este tipo de espacios son los que se requieren y se deben implementar para que la calidad de vida de los habitantes aumente y ce empiecen a cumplir los objetivos iniciales del urbanismo, los cuales se basan principalmente en el bienestar de la población.

Para el presente proyecto de graduación uno de los objetivos es poder proyectar este tipo de espacios a nivel de una futura propuesta de regeneración del espacio urbano, como manera de poder dotar a esa población que aún usa el sector de nuevas áreas de esparcimiento, pero de igual manera como se desea proyectar nuevas viviendas, es necesario tener mayor cantidad de espacio libre para los futuros pobladores.

5.2.5.2 Dinámica Vialidad General

Es claro y un problema bastante conocido la situación de congestión vial que sufre el sector de Desamparados, las presas son comunes a todas las horas, ya no se puede decir que el sector se rige por las "horas pico", ahora durante lo largo del día es momento de congestión vial, en donde confluyen taxis, taxis "piratas, automóviles privados, peatones que caminan y usan bicicleta, y principalmente los autobuses públicos.

Según el periódico La Nación, el pasado 26 de setiembre del 2015, en la nota "Desamparados probara plan para bajar presas de la capital", señala que desde ese cantón de la provincia de San José, se genera un total de 34 rutas de buses que comprenden tres empresas autobuseras y un total de 267 buses, mismos que en su gran mayoría transitan por las dos vías principales del distrito central, quedando claro que únicamente con los buses el congestionamiento es sumamente alto, y la urgencia de mejores es una prioridad, por lo menos lo que a nivel de infraestructura se refiere.

Uno de los principales problemas con que se cuenta en este sector son las restricciones que genera el Plan Regulador, pues este claramente señala que en este sector central de la ciudad no se permitirán terminales de buses, así lo señala en el artículo que trata sobre Zonas Mixtas: Residencial, servicio y comercio, en donde dentro de los usos no conformes se encuentran este tipo de terminales, entonces, como uno de los principales problemas del sector es la falta de visión con que cuenta el PR vigente, el cual al parecer se llevó a cabo sin ningún tipo de estudio que proyectara que al día de hoy se iba a contar con esa cantidad de buses públicos y que iba a ser necesario canalizarlos en un sector común que no generará los problemas que actualmente este sector de la ciudad está viviendo.

Sumado al problema del congestionamiento por el transporte público, evidente por las falencias de la infraestructura vial, se suma además al problema, que se cuenta a nivel de la infraestructura en general, evidenciado con aceras de menos de 1,20 m, que además de encontrarse en mal estado, con huecos, desniveles y otros, deben soportar

vendedores ambulantes, vendedores de lotería toda la basura que se acumula, usuarios que transitan por el lugar y además de todo eso a las personas que esperan los autobuses pues en las mismas, se encuentran ubicadas todas las "paradas de autobus" de los 267 buses que transitan por el sector, esta problemática queda en evidencia en la Imagen # 11, Detalle de condición actual de la zona de estudio. Aceras, que es tomada en el sector de estudio en una de las horas con mayor congestionamiento vial, y en donde se demuestra como existen sectores de la ciudad que son tomados como las terminales de buses, llevando a un colapso total las avenidas principales del sector; entonces a partir de lo señalado queda claro que el problema de una dinámica vial ya llegó a un punto de inflexión, es latente y sobre todo es urgente revertirlo.

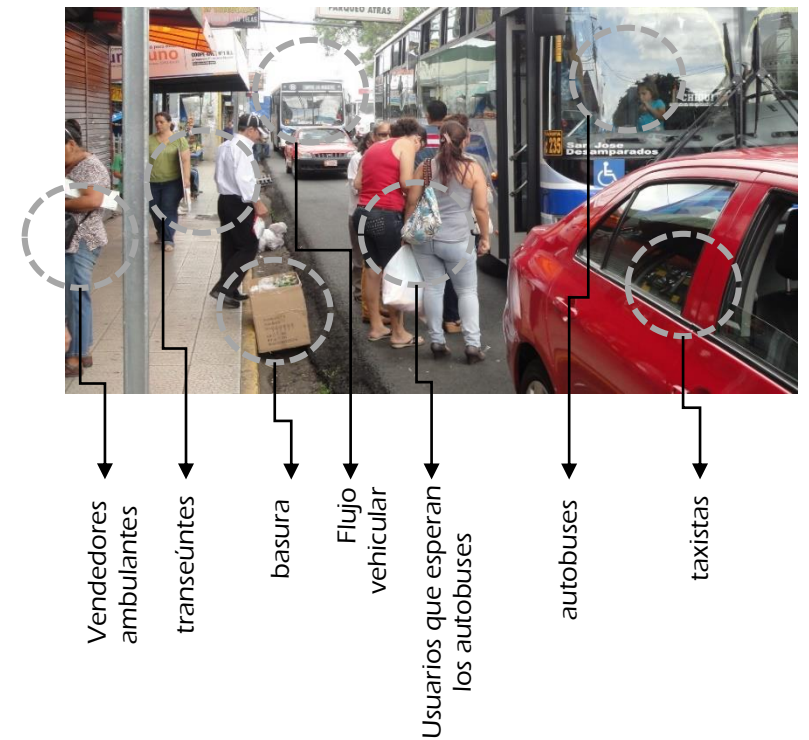


Imagen #11: Detalle de condición actual de la zona de estudio. Aceras. Fuente: Propia

Se nota entonces desde la Imagen #11 que únicamente en las aceras confluyen siete aristas, con aceras de 1,20m que no dan abasto para todas las variables que se presentan y que deben ser controladas.

En cuanto a la dinámica vehicular y los problemas que se han mencionado en cuanto a los flujos en las vías, es de valor rescatar algunos aciertos que son evidentes, tal es el caso del sistema en cómo las vías de sector están distribuidas, es decir, cómo establecen las direcciones vehiculares, pues en la mayoría de los casos son muy acertadas, esto se ve reflejado en el Diagrama #23, en donde la dinámica de conformación de las vías es uno de los aspectos que se puede rescatar en caso de que se apliquen mejores, las cuales aplicando medidas como carriles exclusivos, estaciones de buses u otras, se podría llevar a Desamparados a mejorar sus sistema vial.

De igual manera, a pesar de los aspectos medianamente positivos que presenta el sistema de dirección de vías, se debe destacar que éste ha generado que algunas de las vías secundarias que lo conforman sean en ocasiones poco aprovechadas, no teniendo un flujo vehicular alto, y por esta razón son las que aprovechan los peatones como sectores de cruce, se podrían mencionar entonces, que de estas vías poco congestionadas de vehículos, las que destacan principalmente son la vía que está al costado oeste del parque, que se encuentra entre las cuadras #5 y #6 y la calle que se encuentra al costado oeste de la cuadra #6, lo que podría demostrar que las mismas podrían tener otro tipo de uso que potencie la dinámica urbana, haciendo una mezcla de usos y tipos de vías de tránsito que haga que el sector tome mayor valor, como por ejemplo, incorporar bulevares que se unan con el parque generen todo un centro de reunión, todas estos detalles toman vital importancia para la futura propuesta de renovación pues a partir de la observación generada en el sector se pueden aplicar medidas harían que el centro tome un valor mucho más alto en temas de aprovechamiento.

Entonces, a manera de conclusión de pueden señalar varios puntos:

- Como una de las principales conclusiones y cambios que se deben generar es actualizar la política local del sector, permitiendo que en este espacio de la ciudad se dé un verdadero desarrollo mixto.
- Es necesarios implementar sistemas alternos para atender la gran demanda de buses en el sector, aplicando carriles exclusivos para el paso de estos medios de transporte que no sean invadidos y uqe genere mejor orden de flujos vehiculares.
- Es necesario llevar a cabo mejoras a nivel de infraestructura vial, aceras, vías, cordones de caño y otros, si no se inicia con estas mejoras no se podrá llegar a un cambio.
- Como aspecto principal, es necesario destacar que en caso de aplicarse un nuevo modelo de mejora a nivel de infraestructura vial y peatonal, se debe mantener el valor del usuario por encima del automóvil, esto como uno de los principales aspectos de lo señalado por el texto del Derecho a la Ciudad.
- Urge determinar sectores donde se desarrollen terminales de buses, para llevar a cabo estos proyectos es necesario como primer medida cambiar el Pla Regulador.
- A fin de potenciar el uso en el sector, es necesario aplicar sistemas de vías mixto, en donde se le brinde mayor espacio para el tránsito de los peatones, tales como bulevares, o carriles exclusivos para bicicletas u otros medios de transporte alternativo.
- Es necesario proyectar a Desamparados como un centro de ciudad real y no como el valor que tiene actualmente, de ser únicamente un sector de paso hacia los sectores norte y el centro de San José, se debe volver la mirada a estos espacios, urge renovarlos y empezar a ubicar a Costa Rica en los mapas de desarrollo urbano, pues al día de hoy y como se menciona en las partes iniciales del presente proyecto, no somos un país de referencia a nivel de desarrollo de ciudad.

5.2.6 Diagrama Síntesis de hallazgos, Análisis Zona Macro



Diagrama #35: Síntesis de Hallazgos Análisis Macro. Fuente: Autoría Propia

5.3 ANALISIS MICRO: POR CUADRAS

5.3.1 Cuadra #1

5.3.1.1 Condición general de la cuadra

Esta cuadra se encuentra al este con el edificio del Palacio Municipal, cuenta con una mixtura de usos que van desde lo residencial, hasta lo religioso, comercial, oficinas y servicios.

Es importante mencionar que la cuadra casi que en su totalidad representa un uso comercial, aunque factores como contar con Patrimonio, que lo representa el Museo, la vuelven de mucho valor para el presente proyecto de graduación, ya que haciendo uso de la propuesta del Reglamento de renovación Urbana, se permitiría que en un caso hipotético, esta cuadra permita que se haga uso de las zonas patrimoniales y el derecho de construcción que poseen para explotar el desarrollo urbano y aplicar instrumentos como la transferencia del potencial de construcción. Asimismo, cuenta con espacios de carácter religioso que son la Casa Cural y las oficinas de la Iglesia, hito importante para la población desamparadeña.

Con únicamente un edificio de tres niveles o más, esta cuadra se caracteriza por poseer una altura promedio de únicamente un nivel, lo que demuestra que no hay una explotación de la construcción vertical como método de resguardar y regular la extensión y el crecimiento del espacio urbano.

Es importante mencionar que una de las condiciones particulares de esta cuadra, y que además se ve representado en las otras 8 de estudio, es que no se hace uso de los centros de cuadra, es decir, las construcciones dejan el llamado patio trasero, que al final, representa un gran vacío en los centros de los cuadrantes, dejando en evidencia que, en conjunto con el desarrollo de

construcciones de únicamente un nivel, esta cuadra se encuentra totalmente subutilizada, y no se aprovecha el potencial que la misma cuenta al conformar uno de los cuadrantes centrales de Desamparados.

Lo anteriormente destacado queda en evidencia en la Tabla de Análisis #1, Cuadra #1, en la imagen de análisis de Alturas, donde además de reforzar el poco uso y explotación del desarrollo vertical de las construcciones, se refleja claramente que el vacío en el centro de la cuadra representa un porcentaje muy alto en relación con todo el metraje cuadrado que esta cuadra posee.

5.3.1.2 Usos

Si se observa el mapa general de usos de las nueve cuadras se justifica lo mencionado anteriormente que la cuadra en análisis es en su mayoría comercial, con locales que van desde más de 100 m² hasta otros que a lo sumo alcanzan los 4 m².

Las condiciones de los pequeños locales comerciales en su mayoría son de muy mal estado con la variedad de uso es sumamente alta.

Para un mayor detalle de estos aspectos, la Tabla de Análisis #1, Cuadra #1 en la imagen de Usos, demuestra de una manera más detalla el tipo de ocupación de esta cuadra.

En cuanto al tema residencial, las mismas se dividen en dos tipos muy claros: RESIDENCIAS PROPIAS (en rojo en la imagen de usos) y RESIDENCIAS ALQUILADAS (en amarillo en la imagen de usos). Si se hace una comparación a simple vista es evidente que la ocupación de viviendas de alquiler es mucho más elevada que las viviendas propias, este fenómeno se debe a la migración de las personas de los centros de ciudad hacia las montañas, siguiendo el anhelado descanso y tranquilidad del campo.

Haciendo un estudio de campo y si se pregunta a las personas que habitan en residencias

propias, muchas indican que aún viven en la zona por dos motivos principales:

1. No han podido vender o alquilar la casa.
2. El sentimiento de arraigo no les permite dejar la casa en donde sus hijos y familia nacieron y crecieron.

Este fenómeno es muy común para el análisis de esta cuadra, en la cual al contar únicamente con cuatro viviendas propias, de un nivel de altura, con áreas muy grandes de ocupación y un estado promedio en cuanto a nivel de infraestructura y donde los ocupantes algunos tienen hasta más de cincuenta de años de estarlas habitando, el valor sentimental es el que no les permite dejarlas aunque muchos indican que “están cansados del ruido y vivir encerrados”.

Esta cuadra, tal y como se mencionó posee, además de lo comercial y residencial, construcciones de tipo patrimonial y religioso.

Existen pocas edificaciones desocupadas, en comparación al resto de las cuadras, lo que en nivel de uso, esta cuadra representa un valor de más del 85% de ocupación, valor muy alto; haciendo referencia solo a las edificaciones, pues como ya se hizo mención, todo el centro de esta cuadra se encuentra desocupada.

Se puede decir entonces, que la Cuadra #1 es la que presenta los usos más variados de todas las cuadras en estudio, y una de las atractivas para explotar en desarrollo urbano y aplicación de instrumentos de gestión del suelo, además de políticas locales de regulación.

5.3.1.3 Estado de las edificaciones, criterios de demolición.

A partir del estudio de predios, se logró obtener que la Cuadra #1 cuenta con un total de 39 edificaciones.

Si se hace un estudio de obra por obra, evidenciado en las imágenes de los perfiles que se agregan a la Tabla de Análisis #1, queda claro que las edificaciones se encuentran en su mayoría en estado regular-malo, malo y hasta muy malo.

A partir de lo anterior y con el fin de poder contar con espacio disponible para una futura propuesta de mejora del espacio urbana, la Cuadra #1 al igual que las otras cuadras fueron sometidas a una valoración de su estado de edificaciones, a fin de demostrar las condiciones de las mismas y a las cuales se aplican criterios como:

Estado de las edificaciones existentes, Imagen del sitio, Disponibilidad de demolición, Nivel de permeabilidad visual, Nivel de ocupación, y Área de construcción, pocas son las construcciones en esta cuadra que podrían ser consideradas a un posible Plan Maestro de mejoras del centro urbano de Desamparados.

En la Tabla de Análisis #1, imagen Demoliciones, se demuestra como producto de la Tabla de Estado de las Edificaciones, únicamente 4 construcciones de 39 serían las que se podrían considerar por su buen estado, lo que representa un 10,25% del total de las construcciones existentes; valor sumamente bajo y que deja en evidencia que es urgente una renovación de esta cuadra como conformadora del centro urbano.

5.3.1.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.

Como uno de los aspectos importantes a destacar del análisis de la zona de estudio, es evidenciar como la realidad de la cuadra no es correspondiente ni a nivel de configuración predial ni de usos de suelo, con la propuesta del Plan Regulador Local, lo que demuestra que el trabajo de regulación en sitio es muy carente, y

mucho de esto se debe a la norma local, la cual, como se mencionó en el análisis legislativo del presente proyecto, es incongruente con el lugar que regula, no proyecta un crecimiento real de la ciudad, no está ajustado a explotar el potencial de centro urbano y además que se encuentra desactualizada con la realidad de la dinámica urbana.

Lo anterior se ve reflejado en el análisis comparativo de el Diagrama #36 deja en evidencia lo antes expuesto, ya que en la imagen a) se puede notar tanto los usos como la propuesta predial inicial del Plan Regulador del 2007, pero en la imagen b) se nota los usos reales actuales en la cuadra #1 y configuración predial que se ha generado, lo que demuestra el poco control municipal, y la necesidad urgente de contar con normas de regulación, ya no a nivel general, sino en el caso de la cuadra #1 y las demás cuadras, se necesita una norma de carácter parcial que potencie el centro urbano y haga que Desamparados se vuelva una zona de atracción para las inversiones.

Asimismo, es evidente según el Diagrama #36 que los seis usos que se ven reflejados en la realidad actual de la cuadra son:

- Zona comercial, Zona residencial, Zona Mixta, Templo, Zona Patrimonial, Desocupado,

ninguno de ellos se ajusta a lo que realmente establece el plan regulador, en cuanto a frentes, alturas, estacionamientos, áreas verdes mínimas; y ¿cómo se demuestra esto?, si se toma uno de los lineamientos a respetar por el plan regulador, por ejemplo zonas verdes mínimas, la cuadra no carecería de tantos espacios verdes, que es evidente en los cuatro perfiles que se muestran en la Tabla de Análisis #1, Cuadra #1, pues todos los usos deben dejar al menos un 10% del terreno como área verde, y esto no ocurre, ni en las construcciones que estaban previo al Plan regulador del 2007, ni en las nuevas, que ya deberían estar totalmente en regla de lo que este define, lo que demuestra una debilidad a nivel de control y fiscalización a nivel municipal y una norma débil.

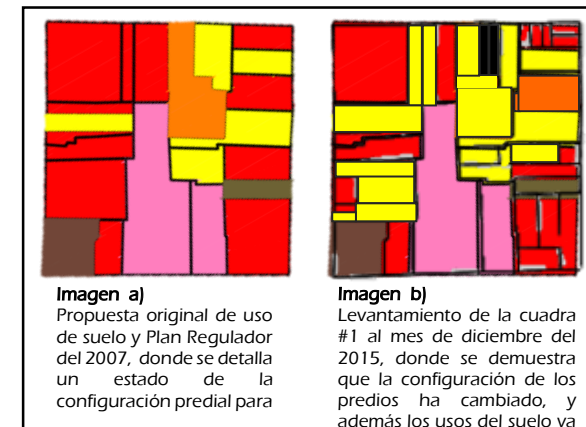
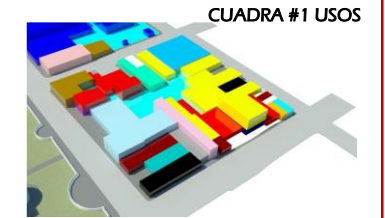
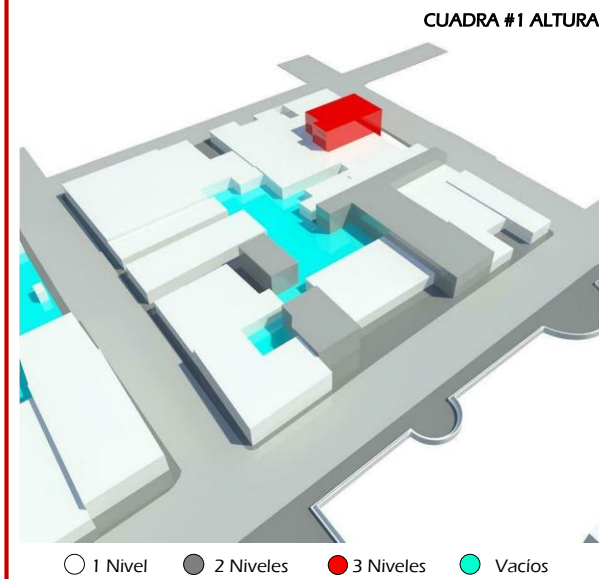
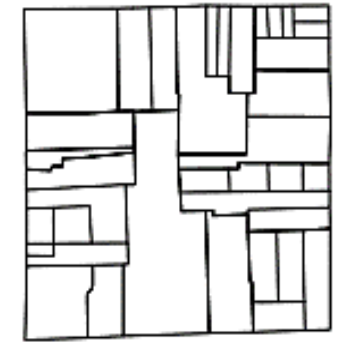
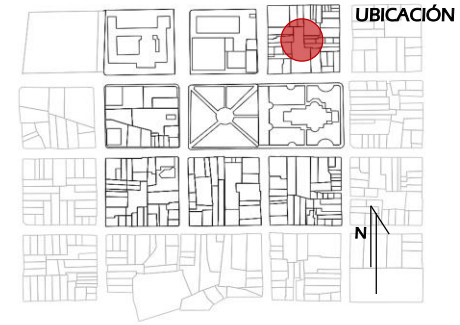


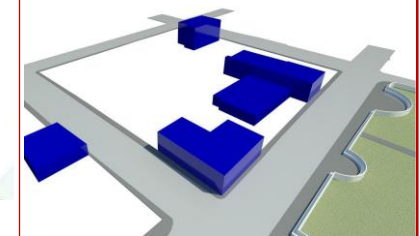
Diagrama #36: Análisis Plan Regulador I. Fuente: Autoría Propia



TABLA DE ANÁLISIS #1, CUADRA #1



CUADRA #1 DEMOLICIONES



CONCLUSIONES GENERALES CUADRA #1

ES UNA DE LAS CUADRAS QUE CONFORMA EL CENTRO URBANO DE PRINCIPAL DINÁMICA PARA DESAMPARADOS PERO SE ENCUENTRA SUBLITIZADA Y DESCUIDADA.

ES UNA DE LAS CUADRAS CON LA **MAYOR CANTIDAD DE USOS** DE TODAS LAS CUADRAS EN ESTUDIO, EN CONJUNTO CON LA CUADRA #7

POSEE COMO VALOR AGREGADO LA PRESENCIA DE **PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

EL PROMEDIO DE ALTURA ES DE UN NIVEL CON POCOS EDIFICIOS DE DOS NIVELES Y ÚNICAMENTE UN EDIFICIO DE TRES NIVELES O MÁS

CUENTA CON UN **GRÁ ÁREA DE VACÍO** EN EL CENTRO DE LA CUADRA

LA PRESENCIA DE **VIVIENDA PROPIA** ES DE **ÚNICAMENTE UN 22,22%** DEL TOTAL DE VIVIENDAS

EL PORCENTAJE DE LA **VIVIENDA ALQUILADA** ES DE **77,77%**

ÚNICAMENTE UN 10,25% DE LAS CONSTRUCCIONES SE ENCUENTRAN EN BUEN ESTADO Y 89,75% DE LAS CONSTRUCCIONES DEBEN SER DEMOLIDAS.

TODAS LAS VIVIENDAS SE ENCUENTRAN EN ESTADO DE DEMOLICIÓN, LO QUE DEMUESTRA UNA **URGENTE NECESIDAD DE**

● 5.3.2 Cuadra #2

5.3.2.1 Condición general de la cuadra

Esta cuadra no posee una gran cantidad de usos, al albergar el Palacio Municipal, y las instalaciones principales de ésta institución, se cuenta principalmente con usos institucionales, y los que varían este aspecto son el teatro, también perteneciente a la municipalidad, la antigua cárcel del Cantón de Desamparados, misma que es Patrimonio Histórico y Arquitectónico, pero que se encuentra en una condición sumamente mala en cuanto a nivel de infraestructura, y por último la Biblioteca, también obra municipal.

Es importante en esta cuadra mencionar que a manera de obtener beneficios de sus construcciones, la municipalidad alquila una serie de locales comerciales, a farmacias, bancos, y bazares, este ingreso permite que se puedan costear gastos a nivel interno de la institución; es decir, hacen uno de un modelo que se desea aplicar a futuro en el presente proyecto de graduación, en donde en los primeros niveles existan locales comerciales que se alquilen o vendan y que costeen gastos de las construcciones de vivienda que se desean implementar.

Un aspecto importante de mencionar para esta cuadra es la gran cantidad de espacio en desuso que posee, se puede decir que llega a alcanzar hasta un 30% del total de la cuadra, sirviendo de bodega o parqueo para los funcionarios municipales; evidenciado en la Tabla de Análisis #2, Cuadra #2, en la imagen de Alturas y de Usos; lo que demuestra que a nivel interno de la institución no existe tampoco un interés por lograr un mejor aprovechamiento y optimizar el uso del espacio urbano.

Sobre los edificios con que se cuenta, está la Biblioteca Pública de Desamparados Joaquín García Monge, la cual se encuentra en muy buen estado y representa un hito importante para la población de este cantón, y que permitiría que se pueda hacer uso del potencial de edificabilidad o el derecho de superficie, como instrumentos de gestión del suelo.

En razón de lo anterior y destacando el valor de esta cuadra para el proyecto de graduación, es que la misma es en su totalidad perteneciente a la municipalidad, es decir, permite mayor posibilidad de desarrollar proyectos o propuestas, ya que no se tendría que lidiar con los problemas y tramites que se deben cumplir para usar la propiedad privada, además que únicamente cuenta con un único dueño, lo que facilitaría las negociaciones, en comparación a otras cuadras en donde se llega a tener hasta más de cincuenta o sesenta dueños, y poder conciliar entre todos ellos sería un atraso y hasta imposible para poder implementar mejoras.

En cuanto a las alturas, es una cuadra muy horizontal, con únicamente el edificio municipal de dos niveles, lo que demuestra que no hay un aprovechamiento en las alturas y la construcción vertical.

5.3.2.2 Usos

En el mapa general de usos, Diagramas #20 y #21 se muestra que la Cuadra #2 es en su totalidad institucional, con la variante del teatro municipal y la antigua cárcel, pero en su mayoría es institucional.

Para tener mayor detalle de este aspecto, La Tabla #2, Cuadra #2 en la imagen de Usos, se detalla los tipos de ubicación de esta cuadra.

El uso comercial que posee, tal y como se mencionó anteriormente, son los locales alquilados por la municipalidad en los primeros niveles y en las partes externas del edificio, los que cuentan con acceso al público desde la vía, lo que genera una utilidad a la municipalidad.

Se puede concluir entonces que no existe variedad de usos en esta cuadra, pero facilita detalles de posibles negociaciones al tener que generar negociaciones con un único interesado, además de potencializar áreas como el patrimonio arquitectónico para poder implementar instrumentos de gestión del suelo.

5.3.2.3 Estado de las edificaciones, criterios de conservación.

A partir del estudio desarrollado, se logró obtener que la Cuadra #2 cuenta con un total de únicamente cuatro edificaciones.

Si se hace un estudio de obra por obra, evidenciado en las imágenes de los perfiles que se agregan a la Tabla de Análisis #2, queda claro que de las cuatro construcciones posee valor de mantener la biblioteca pública y la antigua cárcel, ésta por de patrimonio, pero se encuentra en muy mal estado, por lo que es urgente hacerle una serie de mejoras importantes a nivel estructural como general en la construcción.

Al igual que en la cuadra #1, estas construcciones fueron sometidas a una serie de criterios para definir cuáles podían llegar a ser demolidas en un posible proceso de implementación de mejoras, para conocer su estado; los criterios son:

- Estado de las edificaciones existentes
- Imagen del sitio
- Disponibilidad de demolición
- Nivel de permeabilidad visual
- Nivel de ocupación, y
- Área de construcción, así, a partir del estudio se logró obtener a tabla de estado de las edificaciones, en donde se demuestra aquellas construcciones que permitirían mantenerse para una posible propuesta de renovación.

En la Tabla de Análisis #2, imagen Demoliciones, se demuestra las construcciones después de la aplicación de la Tabla de Estado de las Edificaciones, lo que dejaría la cuadra

#2 con un total de casi el 90% de espacio libre para proyectar una nueva propuesta de cuadra.

5.3.2.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.

Si se realiza un análisis comparativo, en cuanto al levantamiento del Plan Regulador del 2007 y la situación actual de la cuadra, lo que demuestra es que los usos no están actualizados, pues no se incluía el patrimonio arquitectónico.

Lo anterior reflejado en el Diagrama #37: Análisis Plan Regulador I en donde la Imagen a) es la propuesta del 2007 y la imagen b) es la situación actual, donde además de incluir el patrimonio, se hace proyección de las edificaciones, que para esta cuadra es importante debido a que a pesar del espacio construido, existe una gran cantidad de espacio vacío y en desuso.

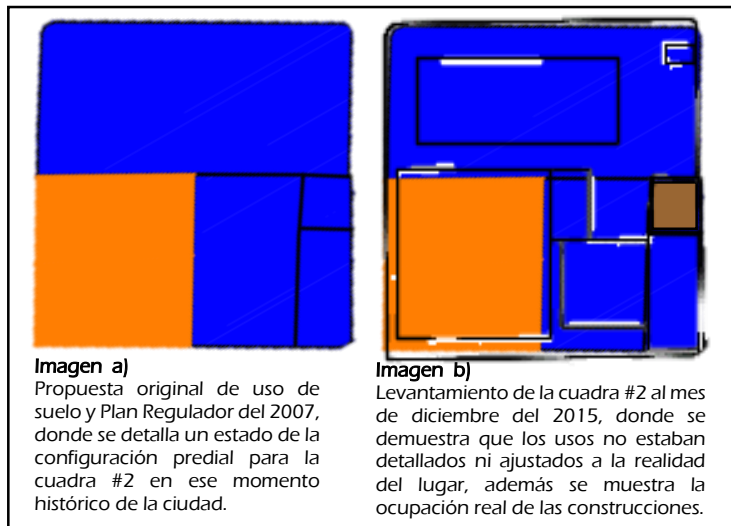


Diagrama #37: Análisis Plan Regulador II. Fuente: Autoría Propia

PERFIL #1



PERFIL #2



PERFIL #3



PERFIL #4

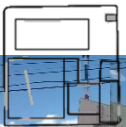
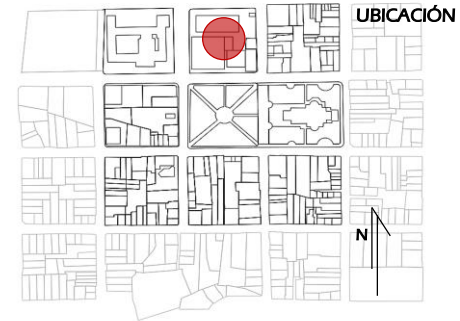
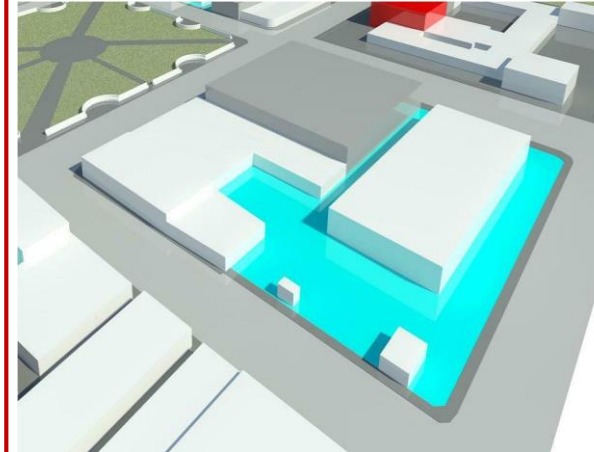


TABLA DE ANALISIS #2, CUADRA #2

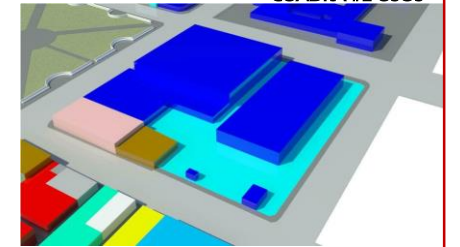


CUADRA #2 ALTURAS



○ 1 Nivel ● 2 Niveles ● 3 Niveles ● Vacios

CUADRA #2 USOS



CUADRA #2 DEMOLICIONES



○ A Demoler ● A Mantener

CONCLUSIONES GENERALES CUADRA #2

ESTA CUADRA REPRESENTA EN SU **TOTALIDAD USO INSTITUCIONAL**, LO QUE GENERA BENEFICIOS EN TEMAS DE **TRANSFERENCIA DE POTENCIAL DE CONSTRUCCIÓN**.

TIENE LA PRESENCIA A DESTACAR DE UN EDIFICIO DE **PATRIMONIO** QUE PERMITIRÍA HACER USO DEL MISMO A LA HORA DE IMPLEMENTAR LA HERRAMIENTA DE RENOVACIÓN

HACE USO DE UN **MODELO DE SUBSIDIO** (A IMPLEMENTAR EN LA HERRAMIENTA DE RENOVACIÓN) QUE ES LA UTILIZADA POR PARTE DE LA MUNICIPALIDAD DE ALQUILAR LOCALES COMERCIALES EN PRIMER PISO.

POSEE AL MENOS UN **30% DE TERRENO SIN UTILIZAR**, LO QUE ES UN VALOR CONSIDERABLE EN UNA CIUDAD CON NECESIDAD DE ESPACIO PARA CRECER.

NO POSEE MIXTURA DE USOS PUES NO LO PERMITE EL PR.

TIENE UNA ALTURA DE DOS NIVELES EN EL PALACIO MUNICIPAL, **NO APROVECHANDO EL DESARROLLO VERTICAL**.

APLICANDO LA TABLA DE DEMOLICIONES, ES EVIDENTE QUE **ES NECESARIO REGENERAR LAS CONSTRUCCIONES HACIENDO USO TOTAL DEL ESPACIO URBANO**.

● 5.3.3 Cuadra #3

5.3.3.1 Condición general de la cuadra

Esta cuadra se encuentra al oeste del edificio del Palacio Municipal, y es la que alberga en la totalidad de su área la escuela Joaquín García Monge (patrimonio), tanto infraestructura como espacio verde-recreativo para los estudiantes, por lo que al representar este tipo de uso, no genera mayor dinámica para la futura propuesta de renovación urbana, a nivel de construcciones, pero que sí alienta la dinámica urbana por el tipo de usuario que hace uso de éstas; además que la misma se puede usar para aprovechar el potencial de edificabilidad de este edificio (de una futura propuesta de reglamentación municipal) para que sea transferido a otras construcciones futuras propuestas, este aspecto es lo que vuelve la cuadra #3 importante para el presente proyecto de graduación, ya que aunque no se puede incluir en el plan de renovación, permite aumentar la dinámica de uso de los instrumentos de gestión.

Es una cuadra con un perfil de construcción muy bajo, con un único edificio de tres niveles en la parte más alta, en una cuadra que posee casi alrededor del 40% de espacio libre y que es aprovechado por los niños en los tiempos libres; este detalle se puede observar en la Tabla de Análisis #3, Cuadra #3, en la imagen tanto de Alturas como de Demoliciones.

5.3.3.2 Usos

Si se observa el mapa general de usos de las nueve cuadras se demuestra el uso total de la cuadra #3, que es institucional, con poca dinámica de usos y alturas, pero con una dinámica urbana alta por temporalidades, y con una población importante de considerar, los niños que asisten a la escuela.

Para un mayor detalle de estos aspectos, la Tabla de Análisis #3, Cuadra #3 en la imagen de Usos, demuestra de una manera más detallada el tipo de ocupación de esta cuadra.

5.3.3.3 Estado de las edificaciones, criterios de demolición.

Por el tipo de uso, de edificación, y calidad de la construcción, y principalmente porque la escuela está declarada patrimonio arquitectónico, esta cuadra no posee Tabla de estado de las Edificaciones, es decir que el total de la infraestructura se mantiene, pero el fin de esto es poder usar el posible potencial de edificación de una futura propuesta de Plan Regulador Parcial para el centro urbano, en donde la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo sea una de las maneras principales de generar dinámica urbana y mejoras al espacio.

En la Tabla de Análisis #3, imagen Demoliciones, demuestra lo antes expuesto, de mantener el total de la escuela.

5.3.3.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.

En cuanto a la relación del Plan Regulador del 2007, el mismo se mantiene igual que en la actualidad, debido a que se trata de una zona de patrimonio arquitectónico, por tanto la misma no puede sufrir ningún tipo de variaciones en la construcción.

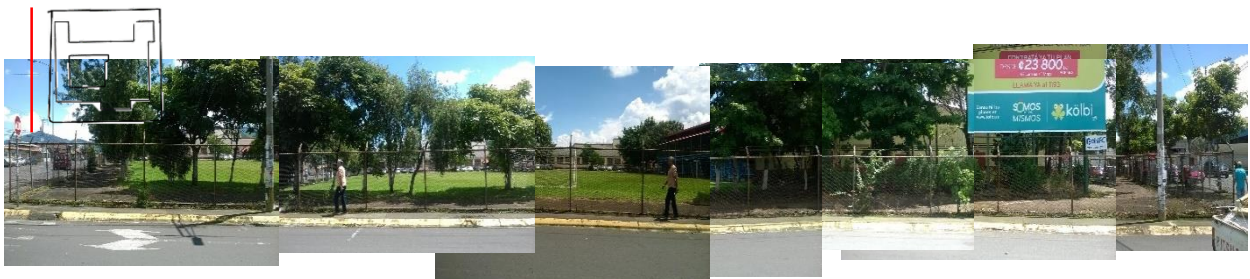
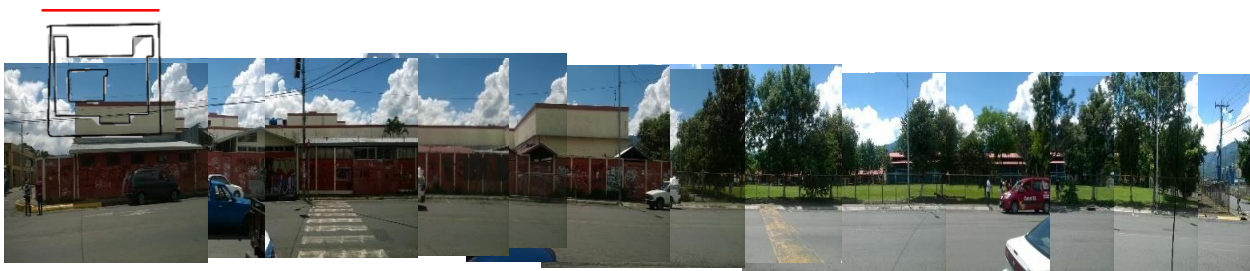
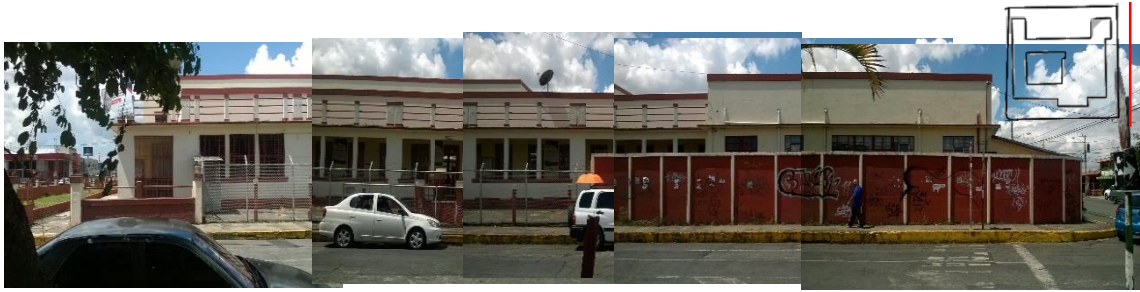
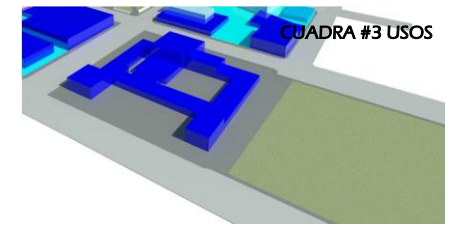
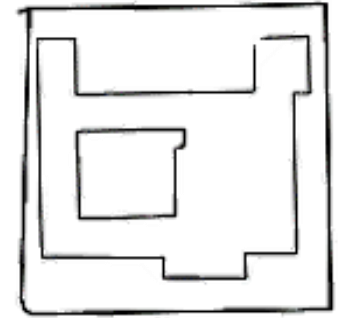


TABLA DE ANÁLISIS #3, CUADRA #3



○ 1 Nivel ● 2 Niveles ● 3 Niveles ● Vacios

○ A Demoler ● A Mantener

CONCLUSIONES GENERALES CUADRA #3

ESTA CUADRA REPRESENTA UN **USO INSTITUCIONAL Y ADEMÁS PATRIMONIAL**, POR TANTO SE MANTIENE TAL CUAL PARA LA FUTURA PROPUESTA DE RENOVACIÓN, PERO PERMITE DESARROLLAR E IMPLEMENTAR INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO COMO TRANSFERENCIA DE POTENCIAL CONSTRUCTIVO. POSEE UN **PERFIL MUY BAJO**, CON UNICAMENTE UN SECTOR QUE POSEE TRES NIVELES, LO QUE DEMUESTRA QUE **NO HAY APROVECHAMIENTO DE DESARROLLO VERTICAL** ALREDEDOR DEL 40% DEL ESPACIO ES LIBRE PERO APROVECHADO POR LOS NIÑOS EN HORAS LIBRES. EL EDIFICIO SE MANTIENE YA QUE EL MISMO NO PUEDE SER SOMETIDO A DEMOLICIONES, PERO DE IGUAL MANERA SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO.

● 5.3.4 Cuadra #4

5.3.4.1 Condición general de la cuadra

Esta cuadra representa uno de los mayores hitos de la zona de estudio del presente proyecto de graduación, alberga en su totalidad el templo católico de Desamparados, y en sus alrededores, por contar con mobiliario urbano, plazas, zonas verdes, sombras y otros factores atrayentes para los usuarios, siempre se destacara la presencia de usuarios, caracterizados por las temporalidades de la zona, por las mañanas gran cantidad de niños que se mueven a la escuela, a mediados de la mañana es tomada por población adulta, que ha acostumbrado a usar este sector de los alrededores de la iglesia como centro de reunión, al medio día carece de usuarios, que únicamente transitan el lugar evitando el sol; por las tardes los niños vuelven a tomar el parque y las plazas a la salida de la escuela, y en las noches la población adulta joven la toma como centro de esparcimiento.

Caracterizada por la altura de la iglesia, esta cuadra en su totalidad se mantiene intacta para el presente proyecto de graduación pero se desea potenciar el espacio del parque para hacer que este centro de ciudad se convierta en uno de los mayores motores de movimiento y vitalidad.

En la Tabla de Análisis #3, Cuadra #3, en los perfiles aportados se nota la presencia de usuarios aprovechando la sombra, y como ésta construcción abarca un espacio muy amplio, que aunque no puede ser considerado para la propuesta, si puede funcionar para revitalizar el espacio urbano la dinámica de uso de los instrumentos de gestión.

5.3.4.2 Usos

Si se observa el mapa general de usos de las nueve cuadras se demuestra el uso total de la cuadra #3, que es religioso, con un gran potencial de dinámica y uso urbano en los alrededores del templo.

Para un mayor detalle de estos aspectos, la Tabla de Análisis #3, Cuadra #3 en la imagen de Usos, demuestra de una manera más detalla el tipo de ocupación de esta cuadra, la cual está rodeada de grandes espacios de áreas verdes.

5.3.4.3 Estado de las edificaciones, criterios de conservación.

Por el tipo de uso, de edificación, y calidad de la construcción, esta cuadra no posee Tabla de estado de las Edificaciones, es decir que el total de la infraestructura se mantiene, pero el fin de esto es poder usar el posible potencial de edificación de una futura propuesta de Plan Regulador Parcial y potencializar la dinámica urbana existente, para generar mayor calidad e imagen de ser el centro urbano principal de Desamparados.

5.3.4.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.

En cuanto a la relación del Plan Regulador del 2007, el mismo se mantiene igual que en la actualidad.

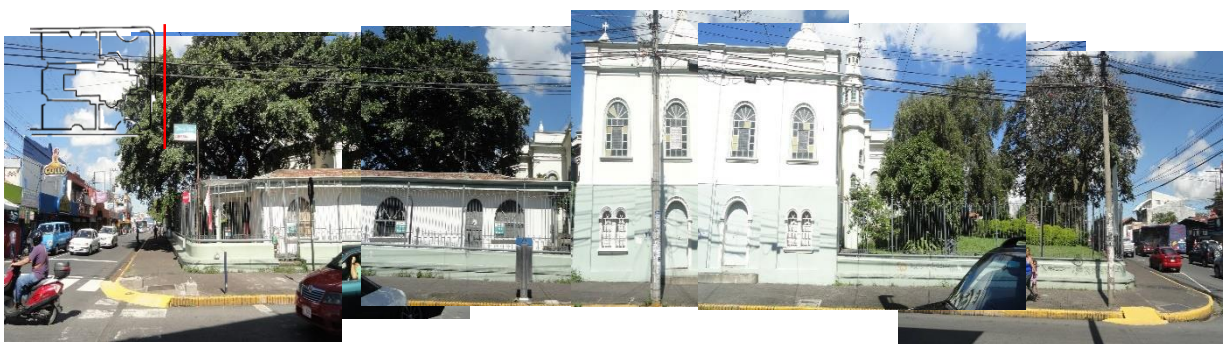
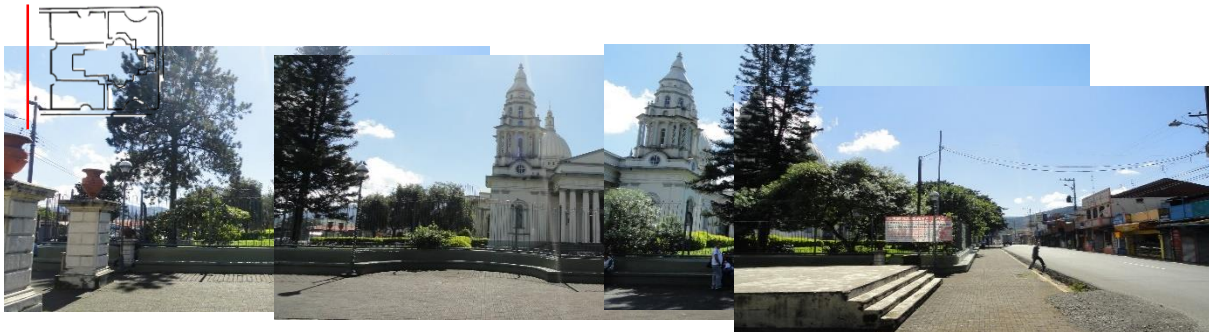
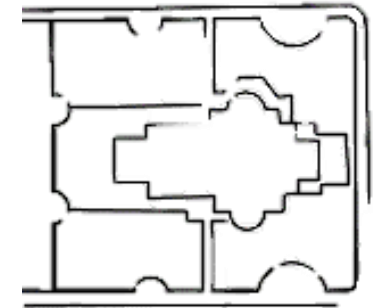
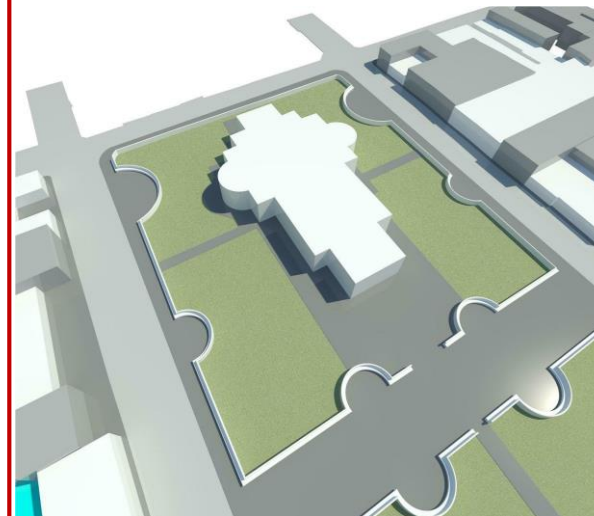


TABLA DE ANALISIS #4, CUADRA #4



CUADRA #4 ALTURAS



CUADRA #4 USOS



CUADRA #4 DEMOLICIONES



CONCLUSIONES GENERALES CUADRA #4

ES LA QUE ALBERGA EN SU TOTALIDAD EL TEMPLO CATOLICO
 ESTA CUADRA REPRESENTA **UN HITO A NIVEL DE ESPACIO URBANO** POR LA ALTURA DE LA IGLESIA Y LA UBICACIÓN DE LA MISMA.
 SE ENCUENTRA EN EL **IMAGINARIO DE LAS PERSONAS**.
 EN SUS ALREDEDORES CUENTA CON UNA **IMPORTANTE DINÁMICA URBANA** POR EL **MOBILIARIO URBANO** Y LAS ÁREAS DE SOMBRA QUE POSEE QUE SON APROVECHADAS POR LOS USUARIOS A DISTINTAS HORAS DEL DÍA.
 ESTA CUADRA SE MANTIENE TAL CUAL, PERO EN LA FUTURA PROPUESTA SE **POTENCIARA SU USO CON MAYOR ESPACIOS PARA LOS USUARIOS Y QUE GENEREN MAYOR CONFORT**.

● 5.3.5 Cuadra #5

5.3.5.1 Condición general de la cuadra

El mayor foco de concentración de población, dinámica, recorridos, áreas verdes, mobiliario urbano es lo que representa la cuadra #5, pues es donde se ubica el parque del centro de Desamparados.

Es importante mencionar que para la presente propuesta la elección de esta zona de estudio está justificada por la gran diversidad de usos que se puede tener, desde la cuadra #1 donde hay mayor cantidad de vivienda, usos institucionales, patrimoniales, religiosos y en este caso de zonas verdes; que es un aspecto a resaltar y potenciar, pues actualmente nuestras ciudades empiezan a crecer y por consiguiente a reducir la cantidad de espacio verde y de esparcimiento, y para el caso del presente proyecto de graduación, contar con una gran masa verde en el centro de todo el proyecto es uno de los mayores valores y el eje principal a potenciar; es decir, renovar el centro urbano pero dotando a la población y los usuarios de lugares de los que se puedan apropiarse, y que a su vez entren en relación con el parque central.

Al igual que en la cuadra #4, la cuadra de la iglesia, esta cuadra cuenta en todos sus alrededores de mobiliario urbano, que se vuelve en un borde permeable entre el espacio verde del parque y la ciudad, brindando sombra casi que en un 90% de sus alrededores, esta cuadra es usada tanto en el interior como en el exterior; lo que demuestra que sus intervenciones y desarrollo se han llevado a cabo de una manera correcta, pues ha cumplido perfectamente de ser el lugar de distracción, esparcimiento y reunión de los pobladores y visitantes del cantón central de Desamparados.

Otro detalle a mencionar es que el parque en su interior representa un escenario con sensaciones que

apartan a los usuarios de la ciudad, aunque se encuentre en el centro justo de desarrollo y acción de la misma, todo esto se logra con la vegetación que se ha incorporado como este se ha dispuesto, en donde en su interior logra apartarse del caos vial y el ruido característico de esta zona de la ciudad.

En resumen, el eje verde central y foco de reunión como pulmón del centro urbano es la línea de trabajo que se desea proyectar, es decir, que este parque se extienda a las otras cuadras a mejorar podría ser uno de los ejes centrales a desarrollar en el presente proyecto de graduación, para que además de potencializar la verticalidad y el centro urbano, esto se mezcle con la dotación de áreas verdes.

5.3.5.2 Usos

Si se observa el mapa general de usos de las nueve cuadras se demuestra el uso total de la cuadra #5, que es parque o zona verde, con un gran potencial de dinámica y uso urbano tanto en el interior del mismo como en sus bordes.

Para un mayor detalle de estos aspectos, la Tabla de Análisis #5, Cuadra #5 en la imagen de Usos, demuestra de una manera más detallada el tipo de ocupación de esta cuadra, la cual está rodeada de grandes espacios de áreas verdes.

5.3.5.3 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.

En cuanto a la relación del Plan Regulador del 2007, el mismo se mantiene igual que en la actualidad.

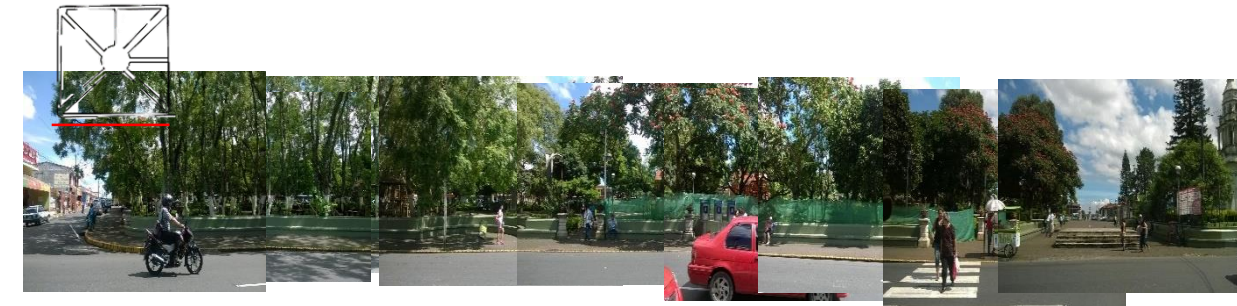
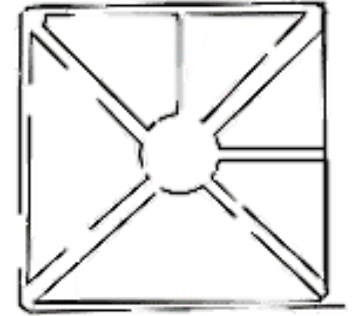
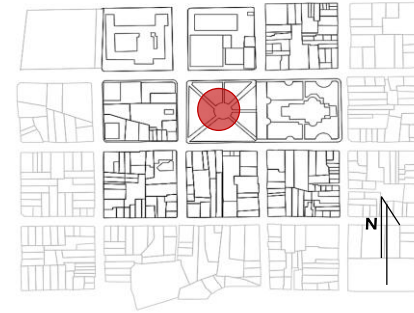
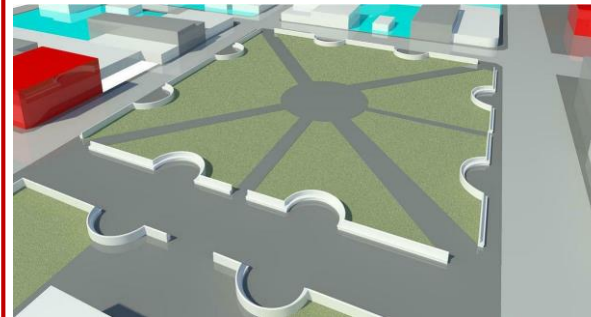


TABLA DE ANALISIS #5, CUADRA #5

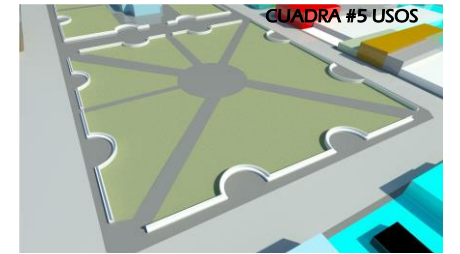


CUADRA #5 ALTURAS



○ 1 Nivel ● 2 Niveles ● 3 Niveles ● Vacios ● Verde/ Parque

CUADRA #5 USOS



CONCLUSIONES GENERALES CUADRA #5

ES LA CUADRA QUE ALBERGA EN SU TOTALIDAD EL PARQUE CENTRAL DE DESAMPARADOS. COMPARADO CON LA GRAN CANTIDAD DE ESPACIO CONSTURIDO, LA CUADRA #5 Y EL PARQUE REPRESENTAN UN PORCENTAJE MUY BAJO DE ESPACIO VERDE Y DE ESPARCIMIENTO PARA LA POBLACIÓN, POR LO QUE ES NECESARIO POTENCIAR SU USO EN EL SECTOR.

ES EL MAYOR FOCO DE CONCENTRACIÓN DE POBLACIÓN

ES LA ÚNICA ÁREA QUE CUENTA CON ESPACIOS VERDES QUE BRINDEN CONFORT.

POSEE TEMPORALIDADES Y ESAS RESPONDEN AL TIPO DE USUARIOS.

ESTÁ DOTADO DE MOBILIARIO URBANO, QUE HACE QUE SE POTENCIE EL USO DEL SECTOR Y QUE SIEMPRE CUENTE CON POBLACIÓN.

GENERA UN AMBIENTE QUE PERMITE A LOS USUARIOS APARTARSE DEL RUIDO DE LA CIUDAD, YA QUE EN EL INTERIOR LA ATMOSFERA ES MUCHO MAS TRANQUILA, Y ESTO SE LOGRA POR LA VEGETACIÓN DEL SECTOR.

ES EL MAYOR FOCO DE REUNIÓN Y EL PULMON URBANO DEL SECTOR CENTRAL.

● 5.2.6 Cuadra #6

5.3.6.1 Condición general de la cuadra

Ubicada al costado sur de la escuela, la cuadra #6 alberga usos desde institucionales, privados, religiosos, de servicios, comerciales y por sobre todo, es la que presenta mayor cantidad de espacio en desuso de las nueve cuadras en estudio.

Se caracteriza por poseer un perfil muy bajo en cuanto a alturas, destacando únicamente un edificio de dos niveles que es el que da el mayor aprovechamiento a nivel de construcciones verticales, tal y como se puede observar en la Tabla de Análisis #6, Cuadra #6, en el espacio de perfiles, en donde si se observan los cuatro sectores que conforman esta cuadra se nota como la presencia de espacios vacíos y las construcciones de un solo nivel son las que le dan sus mayores características.

Esta cuadra es una de las que posee menor dinámica urbana de la zona de estudio, lo que permitiría que al aplicar criterios de renovación y un nuevo modelo de ciudad, esta cuadra sería uno de los espacios a potenciar, pues aunque se encuentra cerca del parque, los usos que posee hace que pocos usuarios transiten por este sector, además que carece de cualquier tipo de atractivo para los usuarios.

5.3.6.2 Usos

En el mapa general de usos, Diagramas #31 y #32 se muestra que la Cuadra #6 es en su gran mayoría posee espacio desocupado o subutilizado, ya que estos centros de cuadra funcionan como parqueos, lo que es un detalle importante a mencionar, ya que es la única cuadra que los presenta, y a nivel de manejo del espacio urbano, son uno de los peores usos que se puedan aplicar y en especial en este sector de la ciudad, que es un centro urbano que

podría aprovechar esos sectores para lograr dinámica urbana o potenciar las construcciones a nivel vertical.

Se podría concluir entonces que esta cuadra posee al menos un 50% del total de su área como espacio subutilizado, en este caso con parqueos de las instituciones.

Sumado al aspecto anterior, la cuadra #6 tiene la mayoría de uso como institucional, con bancos tanto público como privados, clínicas privadas y parte de las oficinas municipales.

El uso comercial que posee varía desde bazares, carnicerías, ventas de comida, fotocopadoras, entre otras. Asimismo se destaca la presencia de un uso religioso, de la iglesia Adventista.

Se puede concluir entonces que este sector sí posee un uso variado, en los sectores en donde se encuentran las construcciones, que es el 50% del área.

5.3.6.3 Estado de las edificaciones, criterios de demolición.

A partir del estudio desarrollado, se logró obtener que la Cuadra #6 cuenta con únicamente 11 edificaciones.

Si se hace un estudio de obra por obra, evidenciado en las imágenes de los perfiles que se agregan a la Tabla de Análisis #6, queda claro que de las once construcciones, únicamente dos de estas en condiciones de mantenerlas cuando se apliquen los criterios evaluación para demoliciones, detalle que se puede observar en la Tabla de Análisis #6, cuadra #6, en donde sumado a la cantidad de espacio vacío que se rescata para ser desarrollado, dos construcciones son las que se mantienen a fin de continuar de prolongar a nivel del plan maestro a proponer para renovación de la zona de estudio.

Al igual que todas las cuadras, estas construcciones fueron sometidas a una serie de criterios para definir cuáles podían llegar a ser demolidas en un posible proceso de implementación de mejoras, para conocer su estado; los criterios son:

- Estado de las edificaciones existentes
- Imagen del sitio
- Disponibilidad de demolición
- Nivel de permeabilidad visual
- Nivel de ocupación, y
- Área de construcción, así, a partir del estudio se logró obtener a tabla de estado de las edificaciones, Cuadra #6.

En la Tabla de Análisis #6, imagen Demoliciones, se demuestra las construcciones después de la aplicación de la Tabla de Estado de las Edificaciones, lo que dejaría la cuadra #6 con un total de casi el 90% de espacio libre para proyectar una nueva propuesta de cuadra.

5.3.6.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.

Si se realiza un análisis comparativo, en cuanto al levantamiento del Plan Regulador del 2007 y la situación actual de la cuadra, lo que demuestra es que los usos no están actualizados, y los predios no corresponden a la situación actual en el sector, lo que demuestra que Desamparados se está rigiendo por una normativa local desactualizada y poco ajustada a la realidad actual, además que no proyecto una ciudad compacta, y visionaria; evidente en el desarrollo moderno de la ciudad

Lo anterior reflejado en el Diagrama #38, en donde la Imagen a) es la propuesta del 2007 y la imagen b) es la situación actual.

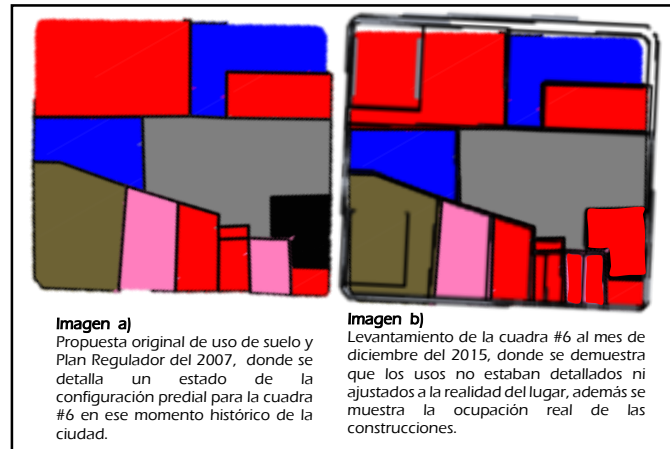


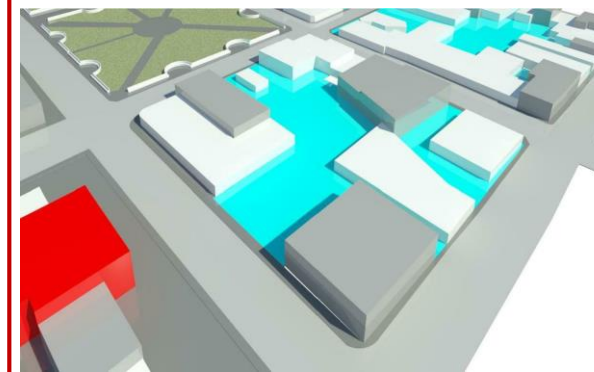
Diagrama #38: Análisis Plan Regulador III. Fuente: Autoría Propia



TABLA DE ANALISIS #6, CUADRA #6



CUADRA #6 ALTURAS

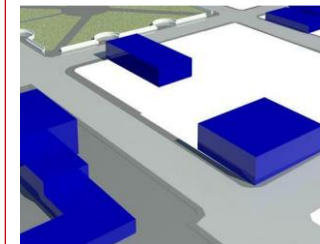


○ 1 Nivel ● 2 Niveles ● 3 Niveles ● Vacíos

CUADRA #6 USOS



CUADRA #6 DEMOLICIONES



○ A Demoler ● A Mantener

CONCLUSIONES GENERALES

CUADRA #6

ES LA CUADRA CON MAYOR ESPACIO EN DESUSO DE LAS NUEVE DE ESTUDIO, CON CASI UN 50% DE PORCENTAJE DE ESPACIO LIBRE

ES UNA DE LAS CUADRAS CON MENOR DINÁMICA URBANA LO QUE DEMUESTRA QUE ES UN SECTOR A POTENCIAR

ES UN SECTOR CON CASI NINGÚN ATRACTIVO PAR EL USUARIO

GRAN PRESENCIA DE PARQUEOS, QUE LE RESTA VALOR AL ESPACIO URBANO PUES **NO HAY UN APROVECHAMIENTO REAL DEL ESPACIO**

MUCHAS DE LAS **CONSTRUCCIONES SE ENCUENTRAN EN MAL ESTADO** LO QUE DEMUESTRA QUE ES NECESARIO APLICAR MEJORAS EN EL SECTOR.

ESTE SECTOR SE ENCUENTRA EN SU MAYORÍA **DESACTUALIZADO SEGÚN EL PLAN REGULADOR**, PUES NO CORRESPONDE A LA REALIDAD ACTUAL DEL SITIO, LO QUE DEMUESTRA LA **FALTA DE PODER DE ESTA HERRAMIENTA DE ORDENAMIENTO LOCAL**.

● 5.3.7 Cuadra #7

5.3.7.1 Condición general de la cuadra

Al hacer un estudio de campo en la cuadra #7 es notorio que la misma es la que presenta mayor densidad de uso, pues no cuenta con espacios vacíos o los mismos son mínimos en comparación a las cuadras analizadas anteriormente y casi en su totalidad cuenta con algún tipo de construcción.

A pesar de que su virtud es de tipo comercial, esta cuadra responde en su totalidad al Plan regulador del 2007, en el cual se dicta las pautas de uso, pues divide la cuadra en dos usos, en el sector norte, es totalmente comercial, con poca presencia de viviendas, y hacia el sur, se cuenta construida en su mayoría con vivienda y poco espacio de comercio.

Si se hace un análisis según los dos sectores con los que cuenta es evidente que hacia la parte de comercio, las construcciones en su mayoría están en un alto nivel de deterioro, con locales comerciales que se han dividido a lo largo de los años a fin de generar mayor rentabilidad para los dueños y es por eso que existen espacios de hasta 4 m², con condiciones prácticamente marginales para los trabajadores, pero los que se ven beneficiados son los dueños de estos locales, que únicamente reciben dinero pero no invierten ni en infraestructura propia, y mucho menos invierten en el recorrido que queda en evidencia que las aceras de 1,20m no son suficientes para dar abasto a los peatones, las personas que usan los comercios, los que desean tomar el bus, los vendedores ambulantes, en fin; no hay ningún tipo de inversión privada para mejorar estos sectores.

Además en este sector, y según lo comentado por los propios funcionarios de los locales, existe un dueño que es propietario de al menos una cuarta parte de la cuadra, pero el resto de la cuadra.

pertenecen a una gran cantidad. de dueños, es decir, cada predio tiene al menos un propietario, entonces si según el levantamiento en el sitio para el total de la cuadra se cuenta con más de 35 predios, entonces existen más de 35 dueños, lo que es un aspecto importante de considerar en algún futuro que se desee llevar a cabo un proyecto, pues es necesario que se tomen en cuenta cada uno de los dueños de los lotes para conciliaciones entre las partes.

Todo lo anterior queda en evidencia en la Tabla de Análisis #7, Cuadra #7, en donde en el apartado de usos refleja como existen dos sectores marcados y que son los que se detallan.

Hacia la parte de vivienda que se encuentra en el sector sur, es importante hacer mención de varios fenómenos; tal y como se mencionó al principio de este apartado, este sector es prácticamente en su totalidad de viviendas; además de eso, existen un gran porcentaje de residencias que son propias y que los dueños han vivido en el sector por muchos años, y otro aspecto y que es tal vez lo más valioso que se ha podido destacar de todo el sector de estudio, es que hacia el sector suroeste, hay dos edificios que son los que se desearía que se replicarían en un futuro en el sector de Desamparados, pues hacen un uso mixto del espacio.

Uno de estos edificios posee dos niveles de vivienda, y el primer nivel es comercio, tanto de los dueños del edificio, como alquilado a otras personas, y el otro edificio posee dos niveles de vivienda y el primer nivel es estacionamiento de los residentes de las viviendas, que aunque no es el modelo más acertado, de igual manera es un gran avance para este sector del país, pues queda claro que se pueden desarrollar y son eficientes, ya que según lo indican, todos los apartamentos que se encuentran para alquiler, al día de hoy se encuentran ocupados, y además son muy llamativos para las personas, por su cercanía al centro, a todos los servicios y además por que no poseen un monto muy elevado.

La imagen #11.1 muestra los dos edificios de los que se hace mención en el párrafo anterior y que son el modelo

que se desea implementar en la propuesta de renovación del presente proyecto de graduación, con ciertas variantes, pues las viviendas no todas serían de alquiler, pues se desee que el centro se pueda repoblar con viviendas propias para las personas y mezclando estas edificaciones con mayor y mejor infraestructura urbana.

En cuanto a las alturas, la cuadra #7 al igual que las otras de estudio posee perfiles muy bajos de dos niveles en su mayoría, con únicamente dos edificios de tres niveles que son los mixtos de vivienda y comercio o estacionamiento, que poseen tres niveles, pero por la topografía quebrada del sector estos no sobresalen pues se encuentran en niveles más bajos.



Imagen #11.1 Estudio de caso, zona de estudio. Fuente: Propia

Estos detalles se pueden observar en la Tabla de Análisis #7, Cuadra #7, en donde se detallan los cuatro perfiles de esta cuadra y queda en evidencia que no hay desarrollo vertical, al igual que en el apartado de Alturas, que demuestra de igual manera lo anterior.

Esta cuadra producto de su configuración posee mayor dinámica urbana hacia la avenida central, en donde se encuentran los comercios más importantes, las paradas de autobús, el parque y la iglesia, hacia los costados este y oeste el flujo de las personas baja, y se reduce aunque no del todo, pues de igual manera existen comercios importantes que mantienen la dinámica constante, y en el sector sur ya no hay flujos de personas, por el tipo de habitación que se encuentra,

en donde los residentes salen a trabajar en las mañanas y regresan en horas de la noche, lo que hace que no utilicen el espacio urbano.

5.3.7.2 Usos

En el mapa general de usos, diagramas #31 y #32 se muestra que la Cuadra #7 posee muchos usos, desde bazares, ventas de alimentos, automotriz, verdulerías, telefonía, supermercados, industrias, entre otras, y las viviendas como a lo largo del estudio, son propias o alquiladas, en este sector predominando las residencias propias, junto con la cuadra #1 es la que posee mayor cantidad de usos, a diferencia que esta no posee patrimonio arquitectónico.

Es importante destacar que como se anotó anteriormente, los comercios varían en sus condiciones, así. Un espacio de ventas de telefonía llega a tener 8 m² y paga de alquiler \$200.000, una venta de zapatos, alcanza hasta 20 m², y otros más de 80 m², que paga 1\$.500.000 esto define los precios de los alquileres, los que se ubican sobre la avenida principal poseen precios de hasta \$2.000.000, mientras que los que se ubican a los costados de la cuadra el precio mayor alcanza \$500.000.

Para un mayor detalle de estos aspectos, la Tabla de Análisis #7, Cuadra #7 en la imagen de Usos, demuestra de una manera más detalla el tipo de ocupación de esta cuadra.

En cuanto al tema residencial, las mismas, como en todo el estudio se dividen en dos tipos muy claros: RESIDENCIAS PROPIAS (en rojo en la imagen de usos) y RESIDENCIAS ALQUILADAS (en amarillo en la imagen de usos).

Si se hace una comparación a simple vista es evidente que la ocupación de viviendas propias es mucho más elevada que las viviendas alquiladas.

Se debe mencionar que en este caso en particular, lo habitantes de las residencias propias indican que no desean abandonar sus viviendas, por el sentimiento de apago que poseen a las mismas, además que indican que el sector en donde se ubican sus hogares es el que posee las mejores condiciones por accesibilidad, precio, cercanía a servicios y otros factores; entonces, se puede concluir que el desarrollo de viviendas de alquilar en la zona, ya analizado, lo que buscó fue aprovechar esas características y sacarles el mayor provecho, que es lo que ha hecho que se vuelvan tan aprovechadas y bien desarrolladas.

Estos aspectos son importantes a considerar en una futura propuesta, pues si son efectivas actualmente, se deben potenciar a futuro y lograr un repoblamiento real del centro urbano de Desamparados.

Existe, además pocos espacios desocupados, los mismos se encuentran en un segundo nivel y en las edificaciones que se ubican frente a la avenida principal, pues no se han logrado alquilar, y los precios con muchas veces altos y las condiciones muy bajas.

Se puede concluir entonces que este sector sí posee un uso variado, con la mayoría del suelo urbano ocupado con construcciones, la mayoría de dos niveles, y únicamente dos de tres niveles.

5.3.7.3 Estado de las edificaciones, criterios de demolición.

A partir del estudio desarrollado de la condición general de la cuadra y los usos, además del trabajo de campo, se logró obtener que la Cuadra #7 cuenta con 39 edificaciones.

Al igual que todas las cuadras, estas construcciones fueron sometidas a una serie de criterios para definir cuáles podían llegar a ser demolidas en un posible proceso de implementación de mejoras, para conocer su estado; los criterios son:

- Estado de las edificaciones existentes
- Imagen del sitio
- Disponibilidad de demolición
- Nivel de permeabilidad visual
- Nivel de ocupación, y
- Área de construcción

Si se hace un estudio de obra por obra, evidenciado en las imágenes de los perfiles que se agregan a la Tabla de Análisis #7 y la Tabla de estado de las edificaciones, Cuadra #7, queda claro que de las construcciones, únicamente tres poseen condiciones de mantenerlas cuando se apliquen los criterios evaluación para demoliciones, detalle que se puede observar en la Tabla de Análisis #7, cuadra #7, en el apartado de Demoliciones a fin de ampliar la cantidad de espacio disponible para un futuro plan maestro y proponer una serie de mejoras en zona de estudio.

5.3.7.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.

Si se realiza un análisis comparativo, en cuanto al levantamiento del Plan Regulador del 2007 y la situación actual de la cuadra, lo que demuestra es que los usos a pesar de no estar completamente actualizados, y los predios no corresponden a la situación actual en el sector, hay una proximidad del 2007 al 2015, es decir en este sector la herramienta se mantuvo tal cual a lo largo de ocho años que lleva de ser implementada, pero queda claro, al ser el PR una herramienta de control y regulación también permite el desarrollo y el progreso al implementar políticas y normas de crecimiento y mejoras de economía urbana, caso que no aplica para Desamparados, al poseer un Plan Regulador carente de visión y proyección a futuro, claro ejemplo de lo ocurrido en la cuadra #8 a lo largo de ocho años, exceptuando los dos edificios de uso mixto que se destacaron anteriormente.

Lo anterior reflejado en el Diagrama #39, en donde la Imagen a) es la propuesta del 2007 y la imagen b) es la situación actual, donde se hace proyección de las edificaciones,

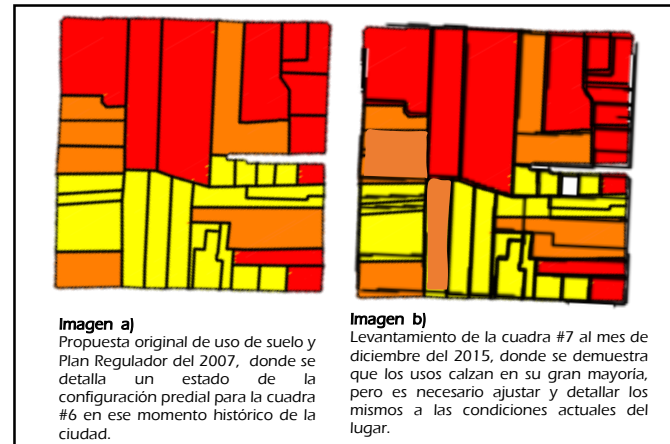


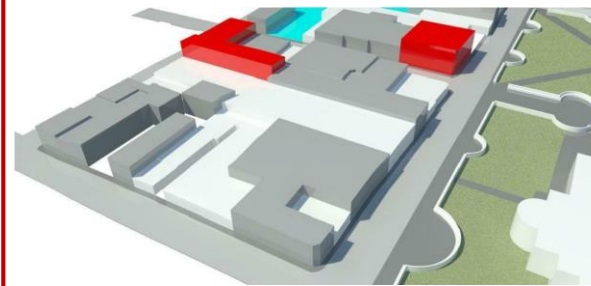
Diagrama #39: Análisis Plan Regulador IV. Fuente: Autoría Propia



TABLA DE ANALISIS #7, CUADRA #7

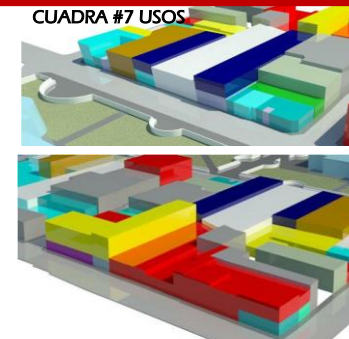


CUADRA #7 ALTURAS

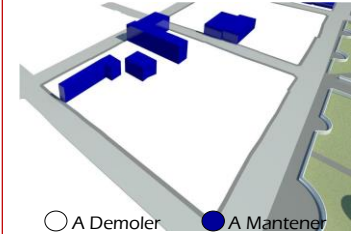


○ 1 Nivel ● 2 Niveles ● 3 Niveles ● Vacíos

CUADRA #7 USOS



CUADRA #7 DEMOLICIONES



○ A Demoler ● A Mantener

MAYOR DENSIDAD DE USO, MENOS ESPACIO VACÍO EN TODA LA CUADRA
RESPUESTA DIRECTA AL PR DEL 2007, AL NORTE COMERCIO, AL SUR VIVIENDA

NO HAY NINGÚN TIPO DE INVERSIÓN PRIVADA EN MEJORAS A LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA, SE DESARROLLAN LOS ESPACIOS ÚNICAMENTE PARA LOGRAR BENEFICIOS PROPIOS, LO QUE DEMUESTRA EL POCO VALOR QUE SE TIENE POR EL BIEN PARTICULAR

PRESENCIA DE USO ÓPTIMO DEL ESPACIO EN DOS EDIFICIOS UBICADOS AL SUROESTE DE LA CUADRA, QUE SON DE TIPO MIXTO. GRAN DINÁMICA URBANA HACIA EL SECTOR DE LA AVENIDA PRINCIPAL, HACIA EL SECTOR SUR LA DINÁMICA DESAPARECE DEL TODO PUES LOS VISITANTES DE LAS VIVIENDAS SALEN DE DESAMPARADOS EN HORAS DE LA MAÑANA Y REGRESAN EN LAS NOCHES.

GRAN CANTIDAD DE USOS EN EL SECTOR DE COMERCIO, LO QUE PERJUDICA MUCHO LA IMAGEN DE LA CIUDAD AL ESTAR LOS EDIFICIOS TAN SEGREGADOS.

CARACTERÍSTICAS ÓPTIMAS DEL SECTOR PARA PODER DESARROLLAR VIVIENDA, QUE SE HAN VISTO POTENCIADAS ACTUALMENTE. LA MAYORÍA DE LAS CONSTRUCCIONES SE ENCUENTRAN EN ESTADO DE DETERIORO.

LA SITUACIÓN DEL 2007 AL 2015 NO HA CAMBIADO, LO QUE DEMUESTRA QUE EL PR NO GENERÓ NUNCA DESARROLLO, POR EL CONTRARIO ESTANCO EL CRECIMIENTO.

ES LA CUADRA EN DONDE EL MONTO POR EL TEMA DE ALQUILERES ALCANZA LOS VALORES MÁS ELEVADOS, EVIDENTE POR SU DENSIDAD

CONCLUSIONES GENERALES CUADRA #7

● 5.3.8 Cuadra #8

5.3.8.1 Condición general de la cuadra

La cuadra #8 posee la particularidad de ser en su mayoría perteneciente a la fundación Ciudadelas de Libertad, esta fundación es dueña de terrenos y construcciones en todo lo largo de la cuadra, que por medio de ventas y alquileres recibe dinero para incentivar y promover el desarrollo cultural y educativo en los jóvenes y niños del cantón de Desamparados, según la página www.fcilibertad.com se puede extraer la visión de esta fundación, la cual se define como:

“La Fundación Ciudadelas de Libertad es una institución de carácter privado con fundamento social, sin fines de lucro y completamente autogestionaria que promueve el progreso mediante el desarrollo educativo y cultural de los jóvenes del cantón de Desamparados”

Como dueños del casi 50% entre obras construidas y espacio libre, Ciudadelas de Libertad es uno de los focos de atención, debido a dos factores, las edificaciones de las que son propietarios se encuentran en un alto grado de deterioro y desocupación, y poseen muchos terrenos libres que se está esperando a ser vendidos para que se generen construcciones, es decir, son terrenos de engorde, que no se aprovechan como se debería, en un centro urbano de tanta dinámica como lo es Desamparados.

Sumado a lo anterior, es importante mencionar que el 99% de las construcciones de esta cuadra son de tipo comercial, y únicamente el 1% representa vivienda, que la misma es mitad vivienda para residencia propia, y la otra mitad es comercio, ya que posee una peluquería, lo que deja en evidencia que el uso mixto en este sector es completamente nulo, y no se da un desarrollo integral en el espacio, esto es una gran debilidad para este sector tan importante de dinámica urbana, y que si se potencia el crecimiento de usos como vivienda, comercio, recreativos, entre otros, volvería la cuadra principal de la zona de estudio, en un potenciador de desarrollo.

Otro factor importante de mencionar para esta cuadra es lo que se demuestra claramente con el edificio principal de la Fundación, éste posee tres niveles, que es la principal altura de toda la cuadra, el primer nivel está todo ocupado por comercio, el segundo nivel está completamente vacío y el tercer nivel lo ocupan los mismos funcionarios de la fundación, esta distribución según los propios gerentes se debe a que el un tercer nivel nunca se habría logrado alquilar para comercio, pues no es rentable según se lo habían externado varias personas que se interesaron por alquilar el espacio, por lo que se decidió tomar el tercer nivel para oficinas y dejar el segundo para posible comercio; aunque esta fue una solución que pensaron que podía funcionar, la experiencia les ha demostrado que en el sector en el que se encuentran, los comercios en los segundos niveles no son rentables, pues las personas hacen uso a los que tienen acceso directo desde las vías públicas.

El fenómeno mencionado anteriormente lo que demuestra es uno de los casos comunes en todo el sector de la zona de estudio, en donde los primeros niveles son de comercio, y los segundos niveles se encuentran en su mayoría vacíos; con la ausencia de edificios de más de dos niveles de altura, esto es un factor importante de considerar para la futura propuesta en el sector, pues en el inconsciente de los usuarios, no se acostumbra a los segundos niveles de comercio, a menos que sean centros comerciales, por lo que en este sector actualmente no es rentable, pero si se propician las condiciones de infraestructura, y de espacio, se podría eliminar la saturación actual de los primeros niveles y distribuirla mejor en construcciones de altura, generando un nuevo modelo de desarrollo del sector.

Importante mencionar que en este sector también se encuentra la parte inferior del Pali, que igualmente pertenece a Ciudadelas de Libertad, todo un segundo nivel subterráneo que no puede ser alquilado pues no es rentable, lo que demuestra a partir de esta experiencia que este sector marca pautas de desarrollo interesantes para la futura propuesta de regeneración.

Lo anterior mencionado, queda en evidencia en la Tabla de Análisis #8 Cuadra #8, en el apartado de usos, donde se demuestra los tipos de ocupación actual; con comercio de todo; tipo, desde supermercados hasta pequeñas ventas de celulares

además en el apartado de alturas se demuestra el perfil general de la cuadra, que es en su mayoría de dos niveles.

En resumen de las condiciones generales de la cuadra, se está ante la presencia de una cuadra sin mixtura de usos, con una gran cantidad de espacio libre que se muestra como terrenos de engorde, y que demuestra claramente que el método de planificación incorporado hasta el momento no es el correcto y que ha llevado a Desamparados a un caos urbano, notorio en el sistema vial, la ausencia de vivienda en el centro urbano, la migración ciudad-campo, la deficiencia estructural, entre otras, que son los elementos que se desean recuperar y renovar.

5.3.8.2 Usos

En el mapa general de usos, diagramas #31 y #32 se muestra que la Cuadra #8 responde a lo antes expuesto, usada en su mayoría por comercio, pero que mucho de su espacio se encuentra sin utilizar, este sector junto con la cuadra #6 y #9 son los que poseen mayor espacio sin utilizar, en muchas ocasiones por que se desean desarrollar proyectos que no los permite el PR o por que los dueños desean que suban de precio.

En este sector, al igual que en la cuadra #7 los valores y los precios de los alquileres comerciales varían, pero es claro que se presenta mayor igualdad en los alquileres, y tal vez condiciones similares, en temas de infraestructura, este factor va a ser analizado más adelante.

Para un mayor detalle de estos aspectos, la Tabla de Análisis #8, Cuadra #8 en la imagen de Usos, demuestra de una manera más detalla el tipo de ocupación de esta cuadra.

Un aspecto importante a señalar es la gran cantidad de espacio libre, abarcando casi un 40% de todo el terreno, lo que demuestra una falta de planificación y control del espacio, además de la ausencia de herramientas que permitan impulsar el desarrollo de estos predios, pues en muchos casos el PR no permite su desarrollo, o no es rentable aplicar lo que la norma define. Este detalle es visible en la Tabla de Análisis #8, apartado de Usos y Alturas.

En cuanto al tema residencial, un factor importante, como ya se mencionó anteriormente es que a lo largo de la cuadra se presenta únicamente una vivienda, que la mitad es comercio; este factor es importante de destacar, pues es un reflejo de la migración de población del sector hacia otros sectores de Desamparados, y que son usuarios importantes de devolver a este sector de la ciudad pues podrían dinamizar mucho más la dinámica y la economía.

Es necesario incluir propuestas que atraigan nuevamente a la población, pero dotando el espacio de mayores servicios y mejoras que hagan que el sector se vuelva a atractivo para futuros usuarios.

5.3.8.3 Estado de las edificaciones, criterios de demolición.

A partir del estudio desarrollado de la condición general de la cuadra y los usos, además del trabajo de campo, se logró obtener que la Cuadra #8 cuenta con 13 edificaciones.

Al igual que todas las cuadras, estas construcciones fueron sometidas a una serie de criterios para definir cuáles podían llegar a ser demolidas en un posible proceso de implementación de mejoras, para conocer su estado; los criterios son:

- Estado de las edificaciones existentes
- Imagen del sitio
- Disponibilidad de demolición
- Nivel de permeabilidad visual
- Nivel de ocupación, y
- Área de construcción, así, a partir del estudio se logró

obtener a tabla de estado de las edificaciones, Cuadra #7.

Si se hace un estudio de obra por obra, evidenciado en las imágenes de los perfiles que se agregan a la Tabla de Análisis #8 y la Tabla de estado de las edificaciones, Cuadra #8, queda claro que de las construcciones, todas deben ser eliminadas una vez que se apliquen los criterios evaluación para demoliciones, esto debido a que las condiciones de infraestructura son sumamente bajas, detalle que se puede observar en la Tabla de Análisis #8, cuadra #8, en el apartado de Demoliciones a fin de ampliar la cantidad de espacio

disponible para un futuro plan maestro y proponer una serie de mejoras en zona de estudio.

5.3.8.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.

Si se realiza un análisis comparativo, en cuanto al levantamiento del Plan Regulador del 2007 y la situación actual de la cuadra, lo que demuestra es que los usos no están actualizados, y principalmente no están proyectados los usos actuales en la zona, pues no se contempla la cantidad de espacios libres del sector, lo que demuestra que Desamparados se está rigiendo por una normativa local desactualizada y poco ajustada a la realidad actual, además que no proyecta una ciudad compacta, y visionaria; evidente en el desarrollo moderno de la ciudad.

Lo anterior reflejado en el Diagrama #40, en donde la Imagen a) es la propuesta del 2007 y la imagen b) es la situación actual, donde se hace proyección de las edificaciones y de los espacios, casi un 40% del espacio se encuentra sin ningún tipo de uso, esperando a ser vendido.

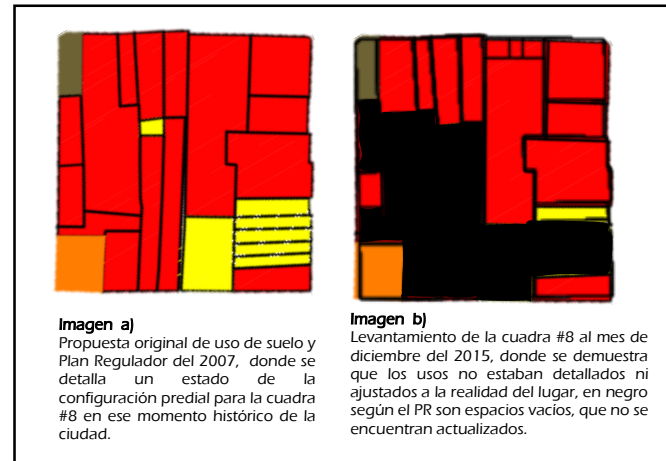


Diagrama #40: Análisis Plan Regulador V. Fuente: Autoría Propia

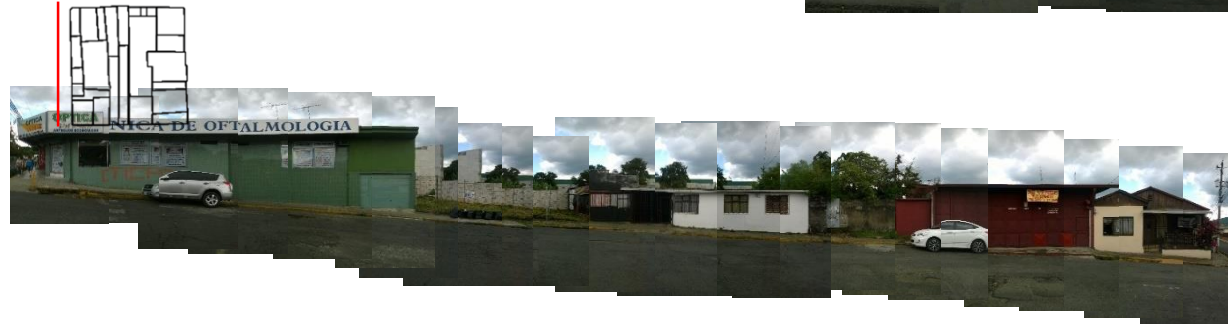
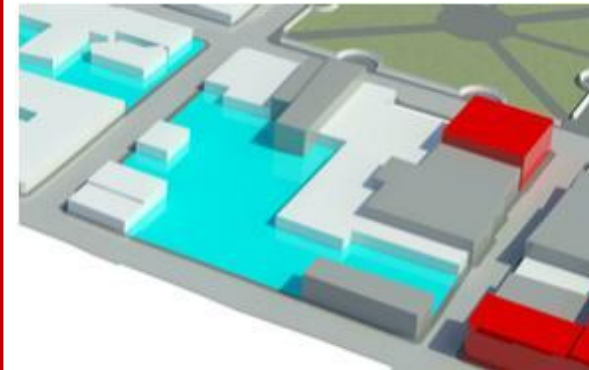


TABLA DE ANALISIS #8, CUADRA #8

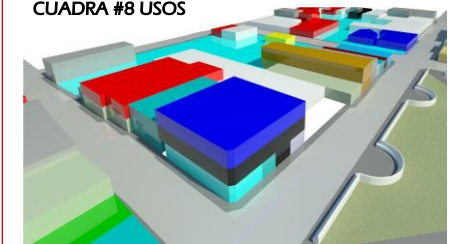


CUADRA #8 ALTURAS



○ 1 Nivel ● 2 Niveles ● 3 Niveles ● Vacios

CUADRA #8 USOS



CUADRA #8 DEMOLICIONES



○ A Demoler ● A Mantener

PRESENCIA DE FUNDACIÓN CIUDADELAS DE LIBERTAD

NO EXISTE EL CONCEPTO DE DESARROLLO MIXTO EN EL SECTOR

NO SE POTENCIA EL DESARROLLO DE COMERCIO EN ALTURA, PUES COMO UN MAL GENERAL EN LA ZONA DE ESTUDIO, LOS SEGUNDOS Y TERCEROS NIVELES NO SON RENTABLES PARA LOS COMERCIANTES POR ESO AL DÍA DE HOY MUCHOS DE LOS EDIFICIOS QUE POSEEN SEGUNDOS NIVELES PARA COMERCIO, SE ENCUENTRAN VACÍOS.

TAMPOCO ES RENTABLE EL COMERCIO EN NIVELES SUBTERRANEOS, POR LO QUE ES NECESARIO EL DESARROLLO DE USOS ALTERNATIVOS EN ESTOS NIVELES.

POSEE UN AGRAN CANTIDAD DE ESPACIOS LIBRES, CASI UN 40% DEL TERRENO, MUCHOS PROPIEDAD DE LA FUNDACIÓN CIUDADELAS DE LIBERTAD.

NO EXISTEN HERRAMIENTAS PARA PODER DESARROLLAR LA CANTIDAD DE ESPACIO LIBRE

EL PR ES UNA CAMISA DE FUERZA EN EL SECTOR YA QUE NO PERMITE EL DESARROLLO Y NO ES CONGRUENTE CON LOS INTERESES DE DESARROLLO QUE SE PRESENTAN ACTUALMENTE.

NO HAY PRESENCIA DE VIVIENDA EN EL SECTOR.

TOTAL DE LA CUADRA QUEDO LIBRE DESPUÉS DE APLICADOS LOS CRITERIOS DE DEMOLICIÓN.

EL PR ESTÁ COMPLETAMENTE DESACTUALIZADO EN ESTE SECTOR, NO HAY UNA RELACIÓN EN EL TIEMPO.

CONCLUSIONES GENERALES CUADRA #8

● 5.3.9 Cuadra #9

5.3.9.1 Condición general de la cuadra

Esta cuadra al igual que la cuadra #7, tiene la condición de poseer en su parte norte, toda la línea de comercios, y en el sur de la cuadra es completamente residencial, respuesta directa al Plan Regulador vigente de Desamparados, que no propició un desarrollo mixto de usos, sino que por el contrario segregó los mismos y dividió la ciudad, alejándola de esta manera de la diversidad y de poder potenciar un centro urbano tan concurrido como lo es Desamparados Centro.

Se puede señalar como un factor importante general de la cuadra #9, que es una de las que posee menor dinámica urbana, se ve poco a los usuarios aprovechar el espacio, o transitarlo, pues la conformación de la misma no incita a ser ocupada, al contrario aleja y repele a los pobladores.

Asimismo, como todas las cuadras que se encuentran en el sector sur del parque, poseen una topografía muy quebrada, desde el punto de la calle principal, a la parte más baja de cuadra, existe al menos un total de 3 mts de altura, aspecto importante a considerar para una futura propuesta de renovación, pues la topografía es esencial en este tipo de proyectos.

Sin considerar la topografía quebrada de este sector, la cuadra #9 continua un modelo que es repetitivo en la zona de estudio, en donde los perfiles son muy bajos, la mayoría de las edificaciones son un nivel, y únicamente existen dos que poseen dos niveles y que no sobrepasan los 7m de alto, lo que demuestra que el desarrollo vertical a lo largo de las nueve cuadras es nulo, y el crecimiento se dio a nivel horizontal, principalmente en los bordes de las mismas.

Además, aunque todos los bordes de cuadra se encuentran construidos, lo que es evidente en la Tabla de Análisis #9, Cuadra #9, en el apartado de perfiles de cuadra,

el centro de la mismas se encuentra vacío, aspecto común a lo largo del sector de análisis, en donde proyectan edificios con patios traseros que se vuelven grandes áreas verdes que no son aprovechadas a nivel urbano, y que no usan los espacios de mayor valor, tanto urbano como económico.

A nivel general, se podría concluir entonces, que estamos ante la presencia de una cuadra que repite un modelo de crecimiento, caracterizada por únicamente dos tipos de usos: comercial y vivienda; con una topografía quebrada y carente de dinámica urbana, lo que preocupa sobre manera pues es claro reflejo que el modelo de planificación y desarrollo proyectado ha sido equivocado o del todo no existe, tal y como se demuestra en el Plan Regulador vigente.

5.3.9.2 Usos

En el mapa general de usos, diagramas #31 y #32 se muestra que la Cuadra #9 responde a lo antes expuesto, en el tema de cómo se aprovecha el suelo el sector, donde gran parte del espacio es para comercio, otra es vacío en el centro de cuadra y mucho es ocupado por vivienda. Como se mencionó en los análisis de cuadras anteriores, esta cuadra es una de las que posee mayor espacio sin utilizar, característico en esta cuadra por ser los patios traseros de las viviendas o de los comercios.

Para aclarar los tipos de usos, la tabla de Análisis #9, Cuadra #9, en el apartado de usos demuestra lo señalado a mayor detalle para este sector.

En cuanto al tema del porcentaje de usos, la cuadra #9 posee un total de 22 edificaciones, de estas 14 son viviendas ya sea propias o alquiladas, lo que demuestra que un 63,63% de las edificaciones corresponden a viviendas, un 1% es institucional, que corresponde a la Casa de la Justicia y el restante 35,36% es comercio, de varios tipos, pero la mayoría, tal y como se mencionó anteriormente es de tipo residencial.

Ante la conclusión de análisis anterior preocupan dos factores, que a lo largo de toda una cuadra que conforma un centro urbano existan un

total de 22 edificaciones, es decir la segregación predial es sumamente alta, y el terreno tiene muchos dueños, factor importante de considerar si se deseara aplicar una propuesta de segregación predial; y la segunda preocupación es que a pesar que las viviendas representan un valor elevado para la cuadra, únicamente se cuenta con 14 en este sector, es decir, si se toma un promedio de cuatro habitantes por residencia, para la cuadra #9 únicamente habitan 56 personas, es decir, tenemos una cuadra de más de 6.000 m² que solo alberga 56 habitantes, un valor sumamente bajo para una cabecera de distrito, que debería albergar una gran cantidad de población.

En este sector, al igual que en la cuadra #7 los valores y los precios de los alquileres comerciales varían, pero es claro que se presenta mayor igualdad en los alquileres, y tal vez condiciones similares, en temas de infraestructura, este factor va a ser analizado más adelante.

Para un mayor detalle de estos aspectos, la Tabla de Análisis #8, Cuadra #8 en la imagen de Usos, demuestra de una manera más detalla el tipo de ocupación de esta cuadra.

Es necesario incluir propuestas que atraigan nuevamente a la población, a este sector de la ciudad, desarrollar vivienda en altura, que propicie el repoblamiento de un espacio urbano tan importante como el distrito central de Desamparados; pero se incluya dotación espacios públicos, mayores servicios y mejoras que hagan que el sector se vuelva a atractivo para futuros usuarios.

5.3.9.3 Estado de las edificaciones, criterios de demolición.

A partir del estudio desarrollado de la condición general de la cuadra y los usos, además del trabajo de campo, se logró obtener que la Cuadra #9

cuenta con 22 edificaciones.

Al igual que todas las cuadras, estas construcciones fueron sometidas a una serie de criterios para definir cuáles podían llegar a ser demolidas en un posible proceso de implementación de mejoras, para conocer su estado; los criterios son:

- Estado de las edificaciones existentes
- Imagen del sitio
- Disponibilidad de demolición
- Nivel de permeabilidad visual
- Nivel de ocupación, y
- Área de construcción, así, a partir del estudio se logró obtener la tabla.

Si se hace un estudio de obra por obra, evidenciado en las imágenes de los perfiles que se agregan a la Tabla de Análisis #9 queda claro que de las construcciones, únicamente una se puede mantener cuando se apliquen los criterios evaluación para demoliciones, esto debido a que las condiciones de infraestructura son sumamente bajas, lo que permitiría ampliar la cantidad de espacio disponible para un futuro plan maestro y proponer una serie de mejoras en zona de estudio.

5.3.9.4 Análisis comparativo de la situación real de la cuadra versus propuesta del Plan Regulador.

Si se realiza un análisis comparativo, en cuanto al levantamiento del Plan Regulador del 2007 y la situación actual de la cuadra, lo que demuestra es que desde el 2007 a la actualidad el Plan Regulador estableció la línea de acción y se mantiene el desarrollo en el sector casi que en un 95%, lo que demuestra que la herramienta fue cumplida, el

problema es que al ser una herramienta débil y carente de visión, actualmente se ve reflejado en un modelo de ciudad horizontal, con nulo desarrollo en alturas, una gran segregación predial y sobre todo que fue una herramienta que no proyectó espacios, sino que los dibujo tal cual existían para el año 2007, y a los largo de ocho años causo un detrimento de los espacios y una ciudad ausente de identidad.

Lo anterior reflejado en el Diagrama #41: Análisis Plan regulador V, en donde la Imagen a) es la propuesta del 2007 y la imagen b) es la situación actual, donde se hace proyección de las edificaciones y de los espacios, casi un 95% del espacio se encuentra sin ningún tipo de variación con respecto al Plan Regulador en el 2007 a la actualidad.

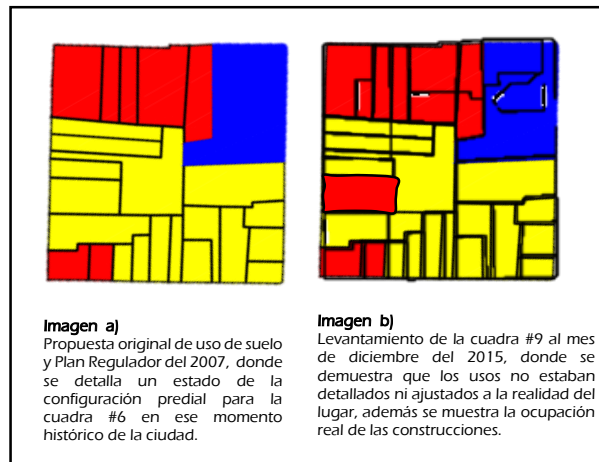


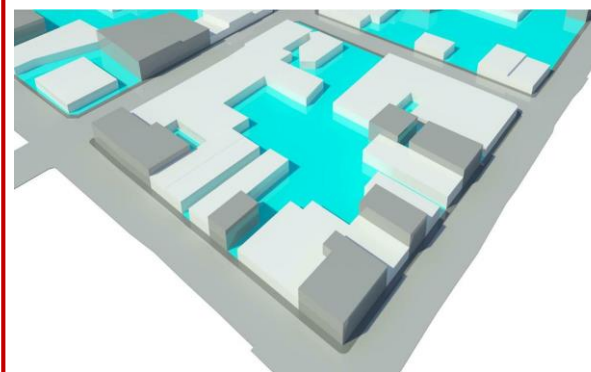
Diagrama #41: Análisis Plan Regulador VI. Fuente: Autoría Propia



TABLA DE ANALISIS #9, CUADRA #9



CUADRA #9 ALTURAS

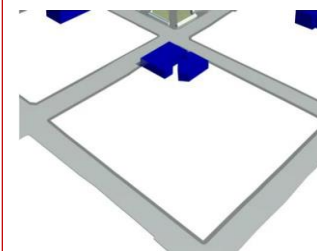


○ 1 Nivel ● 2 Niveles ● 3 Niveles ● Vacíos

CUADRA #9 USOS



CUADRA #9 DEMOLICIONES



○ A Demoler ● A Mantener

CONCLUSIONES GENERALES

EXISTE UNA RESPUESTA DIRECTA AL PR DEL 2007, EL PROBLEMA RADICA N QUE **NO SE PROYECTO UN MODELO DE CIUDAD REAL**, SINO QUE SE ESTANCO LA MISMA CON LA PROPUESTA DEL PR VIGENTE.

POCA O NULA DINÁMICA URBANA EN EL SECTOR

TOPOGRAFÍA MUY PRONUNCIADA EN EL SECTOR

NULO DESARROLLO VERTICAL Y TOTAL PRESENCIA DE MODELO HORIZONTAL

VACÍO EN EL CENTRO DE CUADRA PRODUCTO DE LOS PATIOS TRASEROS.

POSEE UN TOTAL DE 22 EDIFICACIONES, DE ESTAS 14 SON VIVIENDAS YA SEA PROPIAS O ALQUILADAS, LO QUE DEMUESTRA QUE UN 63,63% DE LAS EDIFICACIONES CORRESPONDEN A VIVIENDAS, UN 1% ES INSTITUCIONAL, QUE CORRESPONDE A LA CASA DE LA JUSTICIA Y EL RESTANTE 35,36% ES COMERCIO

SEGREGACIÓN PREDIAL ALTA

LA MAYORÍA DE LAS EDIFICACIONES SE ENCUENTRAN EN MAL ESTADO

● 5.3.10 Zona Macro con Criterios de conservación aplicada

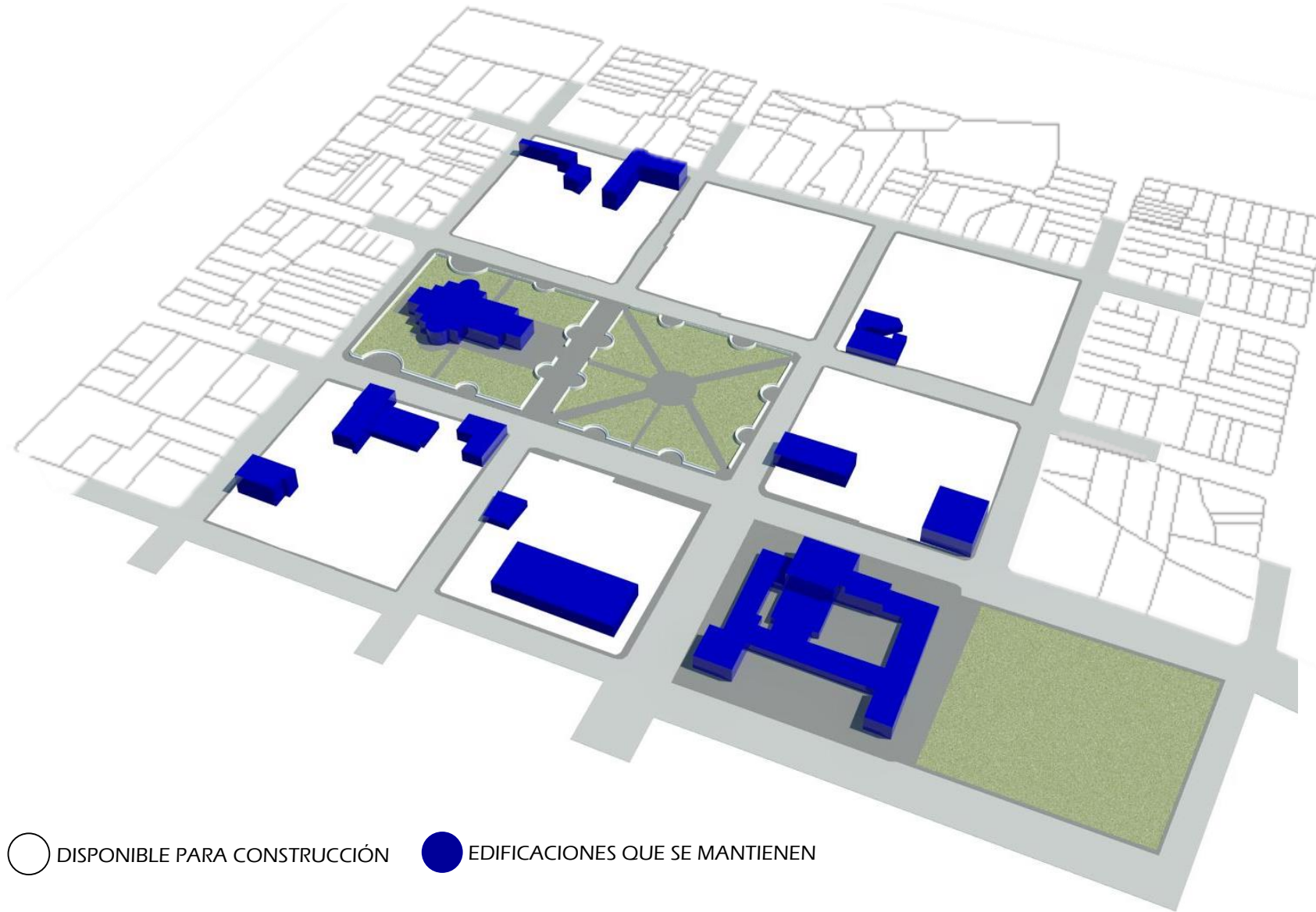


Diagrama #42; Zona de estudio con criterios de conservación aplicados Fuente: Autoría Propia

Como se ha mencionado a lo largo del Análisis de Sitio, el estudio de las edificaciones se lleva a cabo mediante la tabla de Demoliciones, dicha tabla de obtiene del curso de Maestría de Vivienda de la Universidad de Costa Rica, en la cual lograron identificar que los criterios utilizados y que son los que se aplican en el presente proyecto de graduación son algunos de los principales para llevar a cabo una posible propuesta de demolición en algún sector de la ciudad.

Los criterios utilizados son:

- Estado de las edificaciones existentes.
- Imagen del sitio
- Disponibilidad de demolición
- Nivel de permeabilidad visual
- Nivel de ocupación
- Área de construcción.

El fin de poder aplicar las propuestas de demolición en la zona de estudio tiene como fin, a nivel hipotético, eliminar todas aquellas construcciones que no aportan valor al espacio urbano, y que por el contrario dañan la imagen de la ciudad, así habiendo eliminado estas edificaciones se lograría obtener una gran cantidad de espacio disponible a fin de poder a futuro proyectar lo que sería una posible propuesta de renovación en el espacio, que es lo que se desea con el presente proyecto de graduación, implementar desde la base normativa, instrumental y de valor del suelo, un nuevo modelo de ciudad centro, que cuente con usos verdaderamente mixtos, que intensifique el desarrollo de los espacios verdes en la ciudad, que proponga desarrollos en altura, y que aporte a mejorar la dinámica urbana tanto vehicular como peatonal.

Esta propuesta de renovación urbana está sustentada en los proyectos de renovación de cabecera de distrito definidos por la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana, desarrollados por la Dirección de Urbanismo y Vivienda del INVU en el año 2015.

Entonces, a partir de los criterios de demolición aplicados en la zona de estudio, y que están definidos en cada uno de los estudios de las nueve cuadras que conforman el presente proyecto de graduación, se obtiene el Diagrama #42: Zona de estudio con criterios de conservación aplicados, en la cual queda claro las zonas que podrían ser posibles sectores para una posible propuesta de renovación urbana, estos sectores son los espacios en blanco, de igual manera queda en evidencia aquellos edificios que se mantienen, que es o detallado en azul, de igual manera se nota las nueve cuadras dentro de su contexto y la configuración predial que se mantiene en los sectores que no son objetos de estudio, es decir, se busca con esta metodología poder contar con espacios que sean un lienzo en blanco para poder proyectar en estas nuevas propuestas de renovación de la ciudad.

Si se hace un detalle cuadra por cuadra se obtiene que:

Cuadra #1: se mantienen cuatro construcciones de 39 que existían al levantamiento llevado de a cabo, es decir, 10,25% de las edificaciones no se les aplica los criterios de demolición. De estas cuatro construcciones una pertenece a Patrimonio Arquitectónico, por tanto no puede ser demolida, las otras tres construcciones son por que se encuentran en buen estado por tanto no vale la pena eliminarlas, sino que ellas se mezclen con la propuesta de renovación y den una imagen entre lo antiguo y lo nuevo, y ayuden a mantener el imaginario de las personas del sector.

Cuadra #2: esta cuadra cuenta únicamente con cuatro edificaciones, de las cuales dos se mantienen, una de estas representa Patrimonio Arquitectónico y la otra es la Biblioteca Pública, que no se elimina pues se encuentra en buen estado además que representa un hito del imaginario de la población.

Cuadra #3: El total de las edificaciones se mantienen, pues representan Patrimonio Arquitectónico.

Cuadra #4: Representa la Iglesia católica, y la misma se mantiene para la presente propuesta.

Cuadra #5: no posee edificaciones, pero para el presente proyecto de graduación lo que se desea es reformar algunos sectores del parque y hacerlo más dinámico para la sociedad.

Cuadra #6: cuenta con un total de 11 edificaciones al momento del levantamiento en el trabajo de campo, pero de estas únicamente dos se mantienen para la presente propuesta de graduación, que son las que poseen mejor calidad de infraestructura y además aportan de mejor medida al espacio urbano.

Cuadra #7: de esta cuadra se mantienen después de aplicados los criterios de demolición únicamente cuatro edificaciones, de un total de 39, principalmente por el estado de las mismas, se encuentran desocupadas y ya no aportan vida al espacio urbano.

De las construcciones que se mantienen, dos de ellas representan el modelo que se desea implementar, de vivienda tipo vertical con usos mixtos, estas construcciones se busca que sean las que en un caso de planteamiento de la propuesta sean las capaces de incentivar el desarrollo y la inversión en la zona de estudio.

Cuadra #8: esta cuadra por sus condiciones de tener gran cantidad de suelo desocupado, y además de que las construcciones se encuentran en muy mal estado, queda totalmente libre, es decir, el 100% de las edificaciones se eliminan para la futura propuesta, es importante considerar en esta cuadra su topografía, su ubicación central en el sector, relación con el parque central, vuelve en una de las cuadras principales a considerar en una futura propuesta específica de renovación urbana.

Cuadra #9: cuenta al día de hoy con 22 edificaciones, muchas viviendas, pero del total únicamente una de estas edificaciones se mantiene, pues es declarada como Patrimonio.

- DISPONIBLE PARA CONSTRUCCIÓN
- EDIFICACIONES QUE SE MANTIENEN

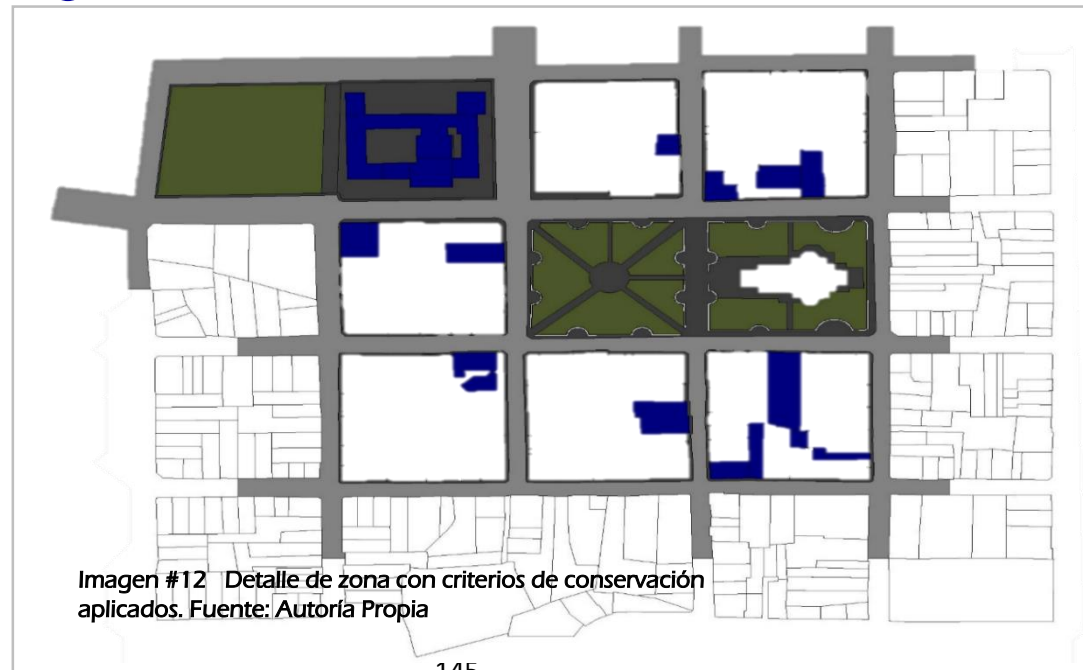


Imagen #12 Detalle de zona con criterios de conservación aplicados. Fuente: Autoría Propia

Todos los datos antes mencionados son evidentes de igual manera en la imagen # 12, en donde queda claro a nivel de sitio aquellas edificaciones que se mantienen después de aplicado los criterios de demolición y la cantidad de espacio disponible en las nueve cuadras de estudio. Este nuevo mapa es el que se toma como el mapa cero a partir de proponer el plan de Renovación Urbana, que en este caso se proyectaría a nivel de plan maestro para las nueve cuadras de la zona de estudio.

● 5.3.11 Diagramas Síntesis de hallazgos, Análisis
Zona Micro



Diagrama #43; Síntesis de hallazgos, cuadras #1, #2, y #3. Fuente: Autoría Propia



Diagrama#44: Síntesis de hallazgos, cuadras #4, #5, #6. Fuente: Autoría Propia



Diagrama #45; Síntesis de hallazgos, cuadras #7, #8, y #9

5.4 ANALISIS DE VALORES DEL SUELO:

“La ciudad, como cualquier dato económico, es una realidad cambiante” (Polése, 1998)

Es importante mencionar que para el presente proyecto de graduación el valor del suelo y la determinación del mismo se vuelve un factor esencial, la razón principal se debe a que a nivel de proyección de las ciudades, además de factores como los normativos y los técnicos, el suelo es tal vez uno de los elementos esenciales que se debe contar para poder desarrollar cualquier tipo de edificaciones, así entonces, el valor del mismo pesará mucho sobre los costos y las proyecciones que se deseen realizar en los proyectos urbanos, en sustento de lo anterior, Polése menciona:

“Las ciudades, como medio en el cual circula la información y en el cual es posible el intercambio, **se vuelven los vehículos esenciales del desarrollo económico nacional**, incluyendo el desarrollo rural. Las ciudades son, por definición, el lugar del mercado. Si esos ámbitos urbanos no funcionan, toda la maquinaria se detiene” (Lungo, Polése, 1998)

Al contener Costa Rica como única base de imposición de valor del suelo, el sistema de Mapas de Zonas Homogéneas, establecidos por el Ministerio de hacienda y la ONT, estos se convertirán en el principal aporte para poder calcular y estudiar los precios aproximados del valor del suelo en el sector de estudio, pero se debe señalar que ésta forma de asignación de precios se vuelve muchas veces insuficiente, tal vez por contar con una metodología tan rígida y que no considera variables esenciales que deberían de pesar sobre el precio del suelo, por tanto en el presente análisis se señalaran algunos aspectos de valor que deberían ser incluidos a fin de generar una base cartográfica para definir valores más reales a la dinámica nacional.

5.4.1 Zonas Homogéneas, y valores del suelo, ONT.

Tal y como lo detalla claramente Sanchez, 2015, “La generación de mapas de valores del suelo se realizó con base en datos de hipotecas otorgadas por el Banco Nacional de Costa Rica así como información de venta de terrenos y viviendas (campo, internet y medios de comunicación escritos). Los valores del suelo por m² fueron geolocalizados asignando las coordenadas de la propiedad, esta información se tomó de la página web del Registro de Bienes Inmuebles.”, estos mapas son los que actualmente se utilizan a nivel nacional por parte de los municipios para definir el precio tanto de suelo como los impuestos municipales, y es la principal herramienta con que se cuenta a nivel nacional para poder establecer datos y proyecciones que competen en el tema económico urbano.

“La Ley 7729 del 5 de diciembre de 1997 que reformó esta ley en varios aspectos: crea el Órgano de Normalización técnica (ONT) que tiene como parte de sus atribuciones la elaboración y actualización de las Plataformas de Valores de Terrenos por Zonas Homogéneas de cada distrito y establece en favor de las municipalidades un impuesto sobre bienes inmuebles de su respectivo territorio”

(Manual del Organismo de Normalización Técnica para Municipalidad de Desamparados, Ministerio de Hacienda)

Según el Ministerio de Hacienda, la metodología de identificación de las zonas responde a:

Tiene una base general que aplica la ONT:

- **Análisis general/ Generalidades**
- **Aspectos físicos**
- **Valoración de capacidad y uso de la tierras:** este detalle para el sector de estudio en Desamparados se indica en ella imagen # 13, en el cual se señala que el sector de análisis se presenta como una “Zona muy bueno regular” que a primera vista deja dudas si es una zona efectivamente muy buena para ser desarrollada y soportar el crecimiento en ella, pero al mismo tiempo la

definen como regular, lo que en si se contradice con el primer criterio de calificación, en una sola clasificación se señalan dos criterios que entre ellos se oponen en significado.

- **División Territorial**
- **Otros datos de interés.** Si estuviéramos ante la presencia de una metodología mucho más abierta y actualizada, en “otros datos de interés” sería importante mencionar que este sector en específico posee la particularidad de ser un centro urbano con necesidad de ser potenciado y desarrollo y así los valores del suelo variarían y se desarrollarían casi a nivel de un Plan Parcial pero de valores del suelo que fomenten el crecimiento y el acercamiento de los sectores privados en pro del desarrollo.
- **Análisis de amenazas naturales:** Hidrometeorológicas, actividad sísmica y deslizamientos.



■ Zona Muy Bueno Regular □ Área de Estudio

Cuando se detallan los mapas de zonas homogéneas la metodología o etapas posteriores que se aplican son:

- **Primer Etapa:** Recopilación de datos
- **Segunda Etapa:** Preparación de la información
- **Tercera Etapa:** Reconocimiento de zonas
- **Cuarta Etapa:** Toma y depuración de las muestras. F155 y base de datos. En esta etapa y según lo definido por el ONT, la depuración se lleva a cabo por un método comparativo que permite llegar a un valor lo más aproximado del suelo, estas muestras se obtienen de:

TIPO DE MUESTRA	CÓDIGO CORRESPONDIENTE
Avalúo Administrativo DGT (Dirección General de Tributación)	1
Avalúo Sistema Bancario Nacional	2
Avalúo INS (Instituto Nacional de Seguros)	3
Avalúo Particular	4
Oferta (internet, revistas, prensa escrita, rótulos)	5
Avalúo Muestra	6
Venta	7
Informa Criterio Pericial	8
Información suministrada por vecinos, corredores de bienes raíces u otros	9

Tabla #13; Metodología para definición de mapas de valores por zonas Homogéneas, ONT. Fuente: ONT, Miniterio de Hacienda

Si ésta fórmula de comparación que establece el ministerio se aplicara a cabalidad los valores del suelo desde el aspecto de muestras tendría un valor cercano a la realidad pues tendría una serie de aspectos comparativos que podrían ser estudiados realmente, es decir, tendrían una base real, pero en este tema sería muy cuestionable poder tener acceso a los sistemas de muestreo utilizado por la ONT para definir las zonas homogéneas del país, y confirmar que las mismas de verdad consten en los cálculos de valores del suelo.

- **Primer determinación de zonas homogéneas**

- **Determinación de lote y finca tipo**
- **Determinación del valor del lote y finca tipo**
- **Determinación final de las zonas homogéneas**

Si se hiciera un análisis por etapas sería importante considerar una especial, la definida como **Primer determinación se zonas homogéneas**, en esta según el Manual del ONT se basa en: *"..la recopilación básica del cantón anotada en la primera etapa y la información vista en el campo considerando para ellos las vías, servicios, capacidad de uso de las tierras, de pendientes, zonas de riesgo social, tipos de residenciales y comercios en sus diferentes grados según lo muestra el Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva, se marcaron las áreas de deslizamiento de tierras e inundaciones, belleza escénica y otros"*

CÓDIGO DE ZONA	103-01-U14
NOMBRE	Desamparados
COLOR	
VALOR (¢ / m ²)	250 000,00
ÁREA (m ²)	200,00
FRENTE (m)	10,00
REGULARIDAD	1
TIPO DE VÍA	2
PENDIENTE (%)	0
SERVICIOS 1	4
SERVICIOS 2	16
NIVEL	0
UBICACIÓN	5
TIPO DE RESIDENCIAL	
TIPO DE COMERCIO	CO6
TIPO DE INDUSTRIAL	
HIDROLOGÍA	
CAP. USO DE LAS TIERRAS	

Imagen #14 Detalle tabla, Zona Homogénea 103-01-

estos no son completamente regulares, un aspecto de asombro es que indican que la pendiente de esas zonas es de.

Entonces, si se compara lo propuesto versus lo que rige oficialmente, encontramos que hay un desfase de información, para demostrar esto se tomara del Mapa de Valores de Zonas Homogéneas de la Zona de estudio, específicamente la Zona 103-01-U14, se logra definir que el valor por metro cuadrado es de 250.000, uno de los valores más elevados según el mismo mapa.

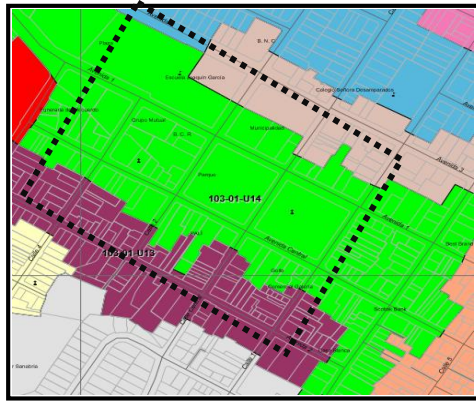
Si se hace un análisis a simple vista se logra identificar que según el ONT todos los lotes tienen una regularidad tipo 1, lo que demuestra que no se ha hecho un estudio a detalle predio a predio que si se analizan a detalle, como por ejemplo en la cuadra #7,

un 0%, cuando según el estudio realizado se demostró que las cuadras 7,8 y 9 tienen una topografía sumamente quebrada, lo que debería pesar en el valor de los terrenos, de igual manera, en niveles, se indica que es de un único nivel, que el sector es el promedio, pero no aplica para la totalidad; no se hace un detalle del tipo residencial, que aunque no está muy presente en la zona sí tiene un porcentaje importante, únicamente se detalla comercio, que es el que impera en el sector, pero no es el único uso. De igual manera existen otras variables que el ONT definió en su metodología que debían ser aplicados como: si son áreas de deslizamiento de tierras, si posee belleza escénica, la hidrología y la propia capacidad de uso de la tierra; con este análisis general queda claro que el valor del suelo que se establece carece de mucho fundamento y de igual manera es muy subjetivo, lo que perjudica el potencial de desarrollo de un sector como el distrito central de Desamparados, y principalmente se podría concluir que desarrollar zonas homogéneas es al día de hoy una metodología débil y carente del fundamento suficiente para poder definir un aspecto tan importante como lo es el precio del suelo urbano.

Para un mejor detalle de los sectores que conforman la zona de estudio según los mapas de valores por zonas homogéneas, se detalla la Imagen #15, en la cual se demuestra la zona del presente proyecto de graduación y los tres sectores que la componen.

De igual manera, se detallan los posibles valores del suelo para cada uno de los sectores, en la Imagen #16 quedan claros los mismos, siendo para la Zona 103-01-U04 un valor de 125.000 por m², para la Zona 103-01-U14, lo señalado anteriormente de 250.000 por m² y para la zona 103-01-U13 el valor por m² es de 125.000, que es el valor más bajo en el sector y que representa todo el área de vivienda de las cuadras 7, 8 y 9, pero como detalle a señalar, no se indica en el cuadro de valores el tipo de vivienda sino únicamente

la zona comercial sienta este sector según el PR vigente una zona meramente residencial, con pocos sectores de vivienda tal y como quedo en evidencia en el análisis micro desarrollado anteriormente.



Área de Estudio
 Zona 103-01-U04
 Zona 103-01-U14
 Zona 103-01-U13

Imagen #15 Detalle Zonas Homogéneas en zona de estudio. Fuente: Mapa de Valores por Zona Homogéneas, Desamparados, Distrito Desamparados, Ministerio de Hacienda.

CÓDIGO DE ZONA	103-01-U04	103-01-U13	103-01-U14
NOMBRE	Banco Nacional de Costa Rica	Comercial Villa	Desamparados
COLOR			
VALOR (¢ / m ²)	170 000,00	125 000,00	250 000,00
ÁREA (m ²)	180,00	200,00	200,00
FRENTE (m)	10,00	8,00	10,00
REGULARIDAD	1	1	1
TIPO DE VÍA	2	3	2
PENDIENTE (%)	0	0	0
SERVICIOS 1	4	4	4
SERVICIOS 2	16	16	16
NIVEL	0	0	0
UBICACIÓN	5	5	5
TIPO DE RESIDENCIAL			
TIPO DE COMERCIO	CO4	CO3	CO6
TIPO DE INDUSTRIAL			
HIDROLOGÍA			
CAP. USO DE LAS TIERRAS			

Imagen#16 :Tabla detalles zonas homogéneas en zona de estudio. Fuente: Mapa de Valores por Zona Homogéneas, Desamparados, Distrito Desamparados, Ministerio de Hacienda.

Entonces, a partir de lo estudiado, se podría señalar que si la primera etapa de “Primer determinación de Zonas Homogéneas” se encuentra con importantes y evidentes faltas, las etapas posteriores siguen incurriendo en esos mismos errores, lo que ejemplifica que al igual que el Plan Regulador del sector estamos ante la presencia de una herramienta poco funcional, desactualizada a los métodos modernos de economía urbana y que está haciendo que nuestras ciudades estancuen.

Para el presente proyecto de graduación y por el alcance que se desea, se tomara como base de referencia el valor del suelo dado por el Ministerio de Hacienda, siempre haciendo la salvedad que este valor es totalmente sesgado y se encuentra fuera de contexto, y aunque sirve como punto de partida para el modelo de renovación a proyectar, la herramienta con que se cuenta a nivel nacional es necesario actualizarla, no únicamente el producto obtenido, sino la misma metodología para llegar a ese resultado.

5.4.2 Nuevos aportes a la herramienta actual de definición de valores del suelo.

Se puede concluir entonces según el análisis desarrollado, que es claro las faltas notorias en la herramienta definida por el Ministerio de Hacienda y que además existen una serie de variables esenciales que no son consideradas para el cálculo de un predio en un lugar específico lo que genera un vacío a la calcular los valores del suelo y de los predios.

Ante la situación anterior, se debería tener claro que un predio pertenece a un contexto, es parte de un sistema completo llamado ciudad, en este caso de estudio específicamente, entonces, si hay factores que alteran el sistema ciudad entonces ese predio va a sufrir por esos factores, ya sea en el aumento o en la disminución de los precios. Por ejemplo, como se mencionó en el análisis macro anterior, Desamparados es un sector altamente congestionado vialmente, en donde un viaje del centro de San José al centro de Desamparados podría tomar cerca de 45 min

o 1 hora, entonces este factor debería pesar altamente en la determinación de un precio de un terreno.

De igual manera, como lo menciona CID, 2008, en su texto Valuación de proyectos inmobiliarios, consideraciones generales:

“ Los factores que integran el valor del suelo en desarrollos habitacionales están dirigidos a cuatro aspectos importantes: los aspectos físicos, aspectos jurídicos, entorno político y social, así como los aspectos económicos” (Cid,2008)

Y aunque el autor lo menciona únicamente para desarrollos habitacionales, estos cuatro factores son los que podría mencionarse que son los que pesan en cualquier desarrollo, en el caso que nos ocupa, un desarrollo mixto a nivel de ciudad. Ante estos cuatro factores el autor detalla el Diagrama #46 Factores que Influyen en el valor del suelo, en donde se señalan ampliamente los principales aspectos que conforman estas cuatro áreas, dejando claro que existen otros que no se mencionan pero que son igual de relevantes, tales como los factores del contexto, pero que se deberían de considerar a la hora de proyectar valores.

Se puede señalar entonces que los factores que afectan directamente el valor del suelo son los físicos, los jurídicos y los políticos y sociales, que los mismos no se encuentran mencionados en la metodología nacional del Ministerio de Hacienda, únicamente los factores físicos. Sumado a esto, los factores económicos son los afectan directamente el aprovechamiento del predio, a partir de la afectación dada vamos a tener entonces dos escenarios, un terreno con un valor comercial, que es un valor de mercado, competitivo que se ajuste a un desarrollo real de la ciudad, o se va a tener un valor de oportunidad, que es el valor final que no es competitivo, es meramente para cumplir.

Ante esta situación y si se hace un análisis ya no de la herramienta de los mapas de valores por zonas homogéneas, sino del sector de estudio y de los predios que la conforman, y si se aplicaran estos cuatro factores mencionados y que definen

el valor del suelo y su potencial de aprovechamiento, ¿tendría el distrito central de Desamparados valores del suelo comerciales o únicamente de oportunidades?, ante ésta interrogante, Lungo y Polése en 1998 ya tenían una buena respuesta, que es necesario entender:

“Los valores de los inmuebles y, consecuentemente, las bases impositivas locales son, en buena medida, función de la densidad de accesibilidad. Entre más grande sea el acceso al mercado que ofrece una ubicación dada, más grande será el valor económico. De igual manera, entre más denso sea el uso del espacio para propósitos comerciales –sirvan de ejemplos el centro de Nueva York o Hong Kong- más grande será el valor impositivo del suelo urbano. Aquí entramos en un proceso circular que puede volverse positivo o negativo. Entre más funcionalmente estructurada esté una ciudad, con un acceso eficiente y neurálgico al mercado, mayor será su base impositiva local. A su vez, la calidad de la infraestructura pública de esta ciudad deberá mejorar aumentando el atractivo de la ciudad para la economía, incrementando así su base impositiva. Si por el contrario, una ciudad encuentra difícil generar rentas urbanas, a causa de una pobre planificación, la criminalidad u otros factores negativos, encontrará también difícil la financiación adecuada de infraestructuras públicas, lo cual la llevará a reducir su atractivo para las empresas y su papel de jugar un papel positivo en el desarrollo nacional. El reto para la mayoría de las ciudades centroamericanas es pasar del segundo escenario al primero. Tarea nada fácil.”

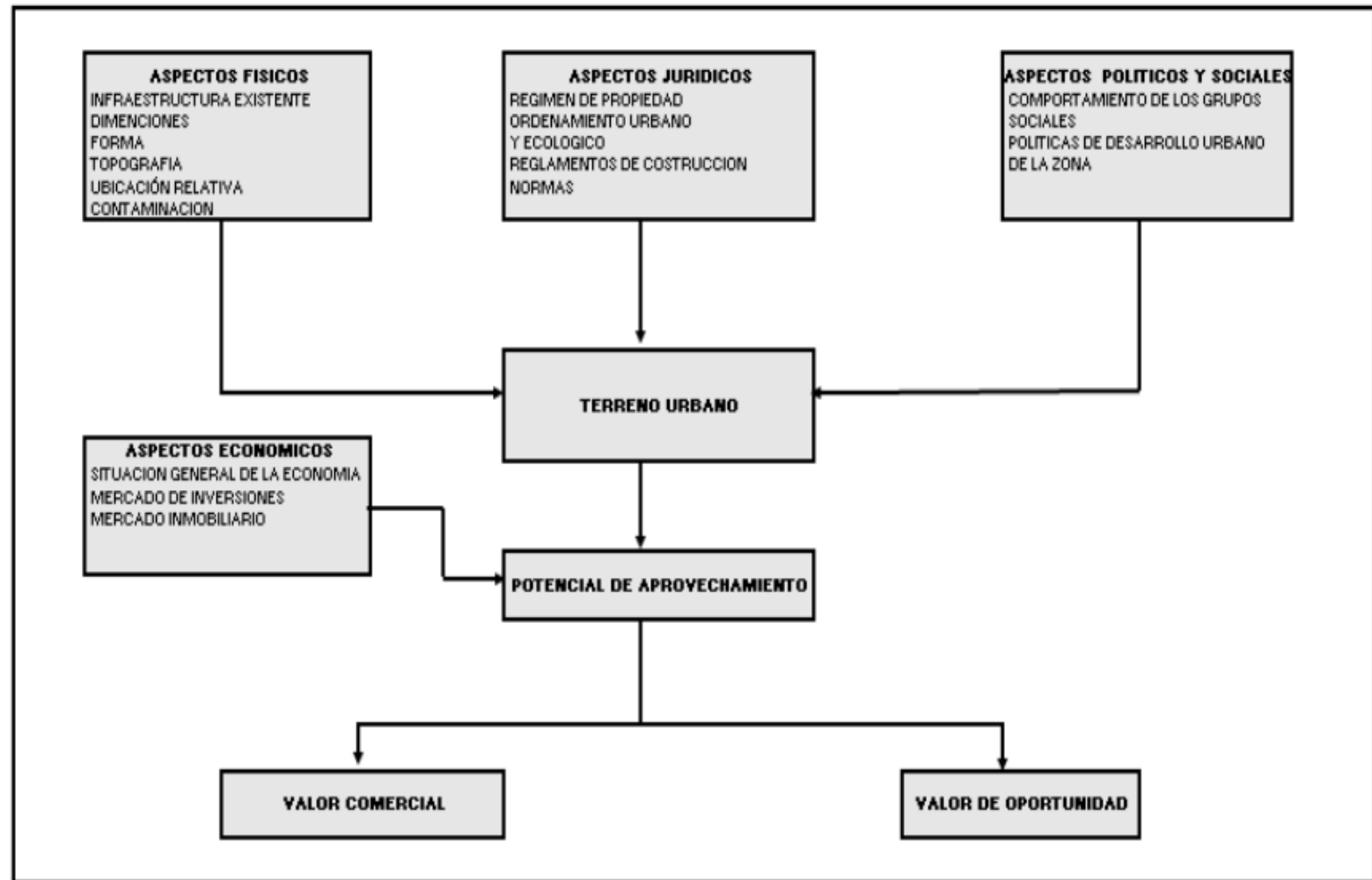
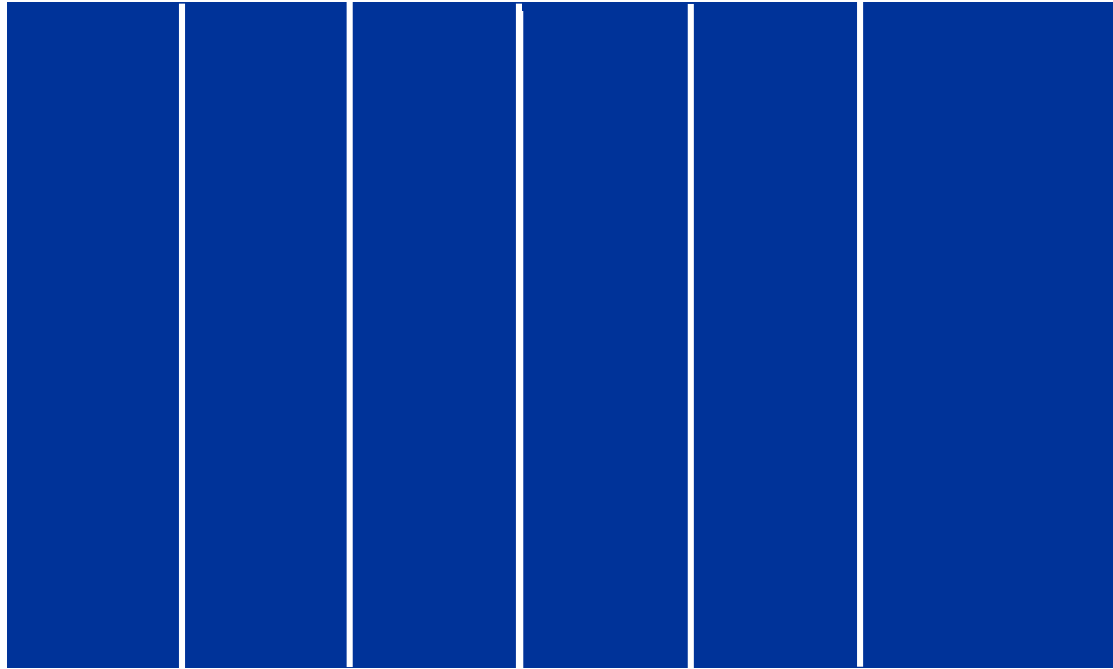


Diagrama #46: Factores que comprenden el valor del suelo. Fuente: http://enlaceacademico.ucr.ac.cr/sites/default/files/publicaciones/Economia_y_de_sarrollo_urbano_en_CA_Cap1.pdf





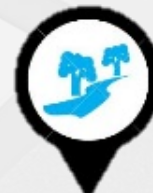
PROPUESTA METODOLÓGICA DE HERRAMIENTA DE RENOVACIÓN



INFRAESTRUCTURA
URBANA



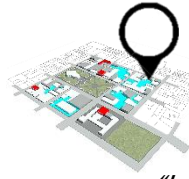
CONFIGURACIÓN
ESPACIAL



AMBIENTALES



SOCIALES



6.1 INTRODUCCIÓN

“La Planificación estratégica de ciudades es un proceso sistemático, creativo y participativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, que define el modelo futuro de desarrollo, que formula estrategias y cursos de acción para alcanzar dicho modelo, que establece un sistema continuo de toma de decisiones y que involucra a los agentes locales a lo largo de todo el proceso” (Fernández G, 2006)

El presente capítulo busca cumplir con los objetivos planteados para la presente investigación, en cuanto a la generación de una herramienta metodológica de renovación urbana, sustentada desde los hallazgos obtenidos del análisis legal y contextual de la zona de estudio; a fin de que los mismos sean los aspectos de implementación dentro de la misma herramienta; de igual manera ésta busca ser enriquecida con una serie de insumos técnicos, además de los generados en la presente investigación a fin de poseer mayor fundamento de lo planteado.

Se busca para este momento de la investigación tomar como uno de los principales insumos técnicos, la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana desarrollado por el INVU para el año 2015, mismo que se encuentra actualizada y ajustada a los modelos de desarrollo de ciudades de primer mundo en materia de urbanismo y ordenamiento territorial y sobre todo de renovación urbana; considerado uno de los ejes principales del presente proyecto que alcance de la propuesta, está enfocado en considerar lineamientos de otros insumos, a fin de generar un visión más amplia y enriquecida desde otras variables propias del desarrollo de un proyecto de renovación urbana.

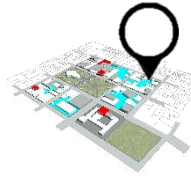
El desarrollo del capítulo busca atender seis partes propias del desarrollo de la herramienta; el primer aspecto a atender propiamente a la conformación de la misma y cómo desde las conclusiones obtenidas de los análisis legislativo y contextual, se da la conformación de los ejes de aplicación, contando además en esta parte con el detalle de los demás insumos técnicos que ayudarán a fortalecer lo definido.

La segunda parte corresponde a entender los fundamentos teóricos, que regirán el modelo en general, detallando los conceptos directrices que la rigen, a fin de tener plena claridad de cómo el modelo que se desea desarrollar de base para los gobiernos locales es una respuesta al análisis generado a lo largo de la presente investigación y toma los principales hallazgos de la misma para ser conformada.

La tercera parte es un detalle de la manera de atender la delimitación de la zona de estudio para un proyecto de renovación urbana, partiendo de la utilización de la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana, como principal insumo técnico, en la cual se detalla de manera clara y acertada la vía para poder definir las posibles y potenciales zonas de renovación en las ciudades.

La sección cuatro sección es referente al desarrollo de los criterios de análisis que conforman la presente propuesta de herramienta y los aspectos que cada de estos criterios desarrolla, a fin de tener un detalle más claro del alcance que se desea.

Por último, la sección cinco corresponde a la metodología que se usará para llevar a cabo el análisis en cada uno de los aspectos detallados en los criterios de análisis, con el objetivo de tener plena claridad de la aplicación de la herramienta; y por último, el apartado final se llevara a cabo el desarrollo de la herramienta propiamente, detallando cada uno de los aspectos de análisis. En esta sección se contará con el detalle de una guía de aplicación de la misma, a fin de poder tener un “manual de usuario” que resuma la forma de cómo aplicar la herramienta ante un posible proyecto de renovación urbana.



6.2 CONFORMACIÓN DE LA HERRAMIENTA

Este apartado busca ejemplificar cómo desde los hallazgos obtenidos del análisis legal y contextual de la zona de estudio; desarrollados en el presente proyecto, se logran extraer las principales conclusiones y aportes que sustentarán la herramienta, tanto aportes positivos como aquellos que deberán de modificarse para lograr verdaderos proyectos de renovación urbana.

De igual manera es importante señalar que la herramienta busca ser enriquecida con una serie de insumos técnicos adicionales, y que son seleccionados pues se acercan de mejor manera al fin que se desea; estos nuevos insumos complementan el sustento técnico generado en la presente investigación, a fin de poseer mayor fundamento de lo planteado.

Entonces, con base a las conclusiones que se obtienen de los análisis generados, mas los nuevos aportes, es que se pueden establecer lineamientos urbanísticos, en temas ambientales, sociales, espaciales, entre otros, para poder llevar a cabo procesos y proyectos de renovación urbana en las ciudades desde una visión más integral, en este con base en una herramienta que posea pautas claras de seguimiento a fin de poder implementar verdaderos proyectos de renovación.

En obtiene de esta manera cómo se genera la definición de la herramienta de renovación, y sus ejes principales de estudio, tomando las principales conclusiones de los análisis generados, y agrupando las mismas en cinco grandes ejes comunes, según sea la naturaleza del resultado obtenido; esto permite

poder generar pautas de aplicación y análisis de una manera más sencilla, pues los resultados agrupados presentan condiciones similares; así entonces dentro de la herramienta, se definen como los principales ejes:

- a) **Fundamento teórico:** representa conceptos que serán la base y ejes centrales de la propuesta, sobre estos conceptos será que se registrarán los demás ejes a fin de lograr un objetivo común formando un tronco común a cumplir, pues la idea con este eje es que la implementación de la herramienta defina un objetivo principal, que sería el desarrollo de la ciudad y el bienestar de la población, aspectos que se cumplirán con aquellos aspectos que entren a formar parte de este eje.
- b) **Infraestructura Urbana:** establecida para el presente proyecto como la conformación de las principales redes que conforman una ciudad, tales como las vías peatonales y de tránsito de vehículos, vías de flujo alterno como ciclovías, carriles exclusivos, entre otras; de igual manera entran en el análisis de este aspecto las redes que abastecen los principales servicios para la población como alcantarillados, alumbrado público, redes de agua potable, entre otras.
- c) **Configuración espacial:** responde principalmente a aquellas conclusiones que atienden propiamente al tema del manejo del suelo y los edificios que en este se desarrollan, el aprovechamiento en alturas, el porcentaje de ocupación, el uso de las edificaciones y del espacio, este aspecto es uno de los principales a desarrollar pues es aquel que conforma uno de los ejes centrales para el desarrollo integral de la ciudad, aplicando conceptos modernos e instrumentos actualizados de desarrollo.
- d) **Ambiente:** este eje engloba todos aquellos detalles que tratan temas como desarrollo sostenible, ecosistema, vegetación, paisaje natural y urbano, planes de restauración del suelo, prácticas sociales ambientales, y los aspectos climáticos para la conformación de los edificios urbanos dentro de la ciudad, tiene relación directa con el los demás ejes, pues cada uno de los otros aspectos de desarrollo de la ciudad a implementar, deberán considerar el equilibrio ambiental y ecológico para su conformación. En este eje uno de los aspectos principales de desarrollo es la cantidad de espacio verde por persona, pues existen valores establecidos que deben poseer cada habitante de la ciudad en zonas verdes y de esparcimiento para lograr un verdadero desarrollo de la calidad de la vida de vida de los usuarios.
- e) **Sociales:** el eje social representa uno de los principales aspectos a considerar pues son los habitantes y usuarios de los espacios urbanos los principales actores a fortalecer en cualquier proyecto, éste engloba principalmente el tema de desarrollo humano, cantidad de población, grupos de conformación, densificación de las áreas urbanas, y atiende aspectos importantes como posibles planes de movilización de la población en caso de desarrollo de proyectos de renovación urbana.
- f) **Instrumentos de gestión del suelo:** este eje no corresponde propiamente a un eje de análisis dentro de la herramienta, sino representa herramientas para el desarrollo de la ciudad, considera los instrumentos de gestión que se contemplan dentro de la legislación nacional, y se complementa con aquellos que al día de hoy se utilizan por otros países para el manejo del espacio urbano.



6.3 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA DE LA HERRAMIENTA METODOLÓGICA

“Artículo 15:...reconócese la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional. Consecuentemente, cada uno de ellos dispondrá lo que proceda para implantar un plan regulador, y los reglamentos de desarrollo urbano conexos, en las áreas donde deba regir, sin perjuicio de extender todos o algunos de sus efectos a otros sectores, en que priven razones calificadas para establecer un determinado régimen contralor”

(Ley de Planificación Urbana, 1968)

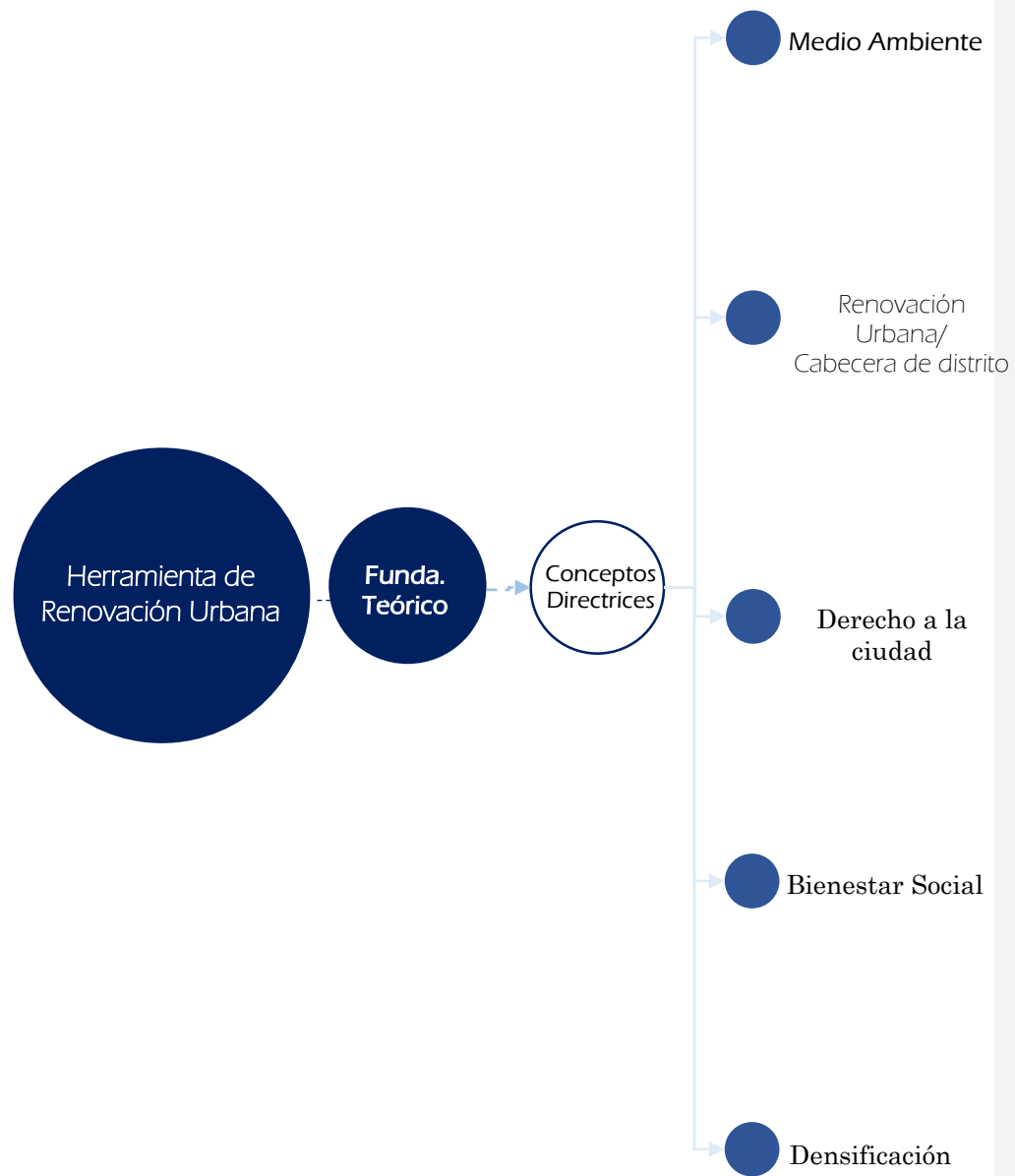
La presente herramienta de renovación urbana, toma como principal fundamento para su desarrollo la autonomía municipal y en la competencia de estas instituciones para poder regular su territorio, a fin de que sea un modelo metodológico que pueda ser aplicado a nivel general, y así aprovechar la capacidad que poseen las municipalidades de dictar sus propias normas para el ordenamiento territorial del espacio que les corresponde y consideren el modelo como la base de actualización de los Planes Reguladores o de políticas institucionales de mejora a espacio público.

“Artículo 4. Mapa y lineamientos urbanísticos. En los doce meses posteriores a la entrada en vigencia del presente reglamento, las municipalidades deberán elaborar, previo a la declaración de las áreas estratégicas de renovación, un mapa en donde se definan los sectores a intervenir, así como **un documento de lineamientos urbanísticos a ser implementados en dichas áreas...**” (Propuesta Reglamento Renovación Urbana, 2015)

Aunque se cuenta con la propuesta del reglamento, como un gran aporte técnico al desarrollo y remodelación de las ciudades, el mismo cuenta con un vacío importante, pues deja a criterio de las municipalidades uno de los insumos más importantes para aplicar modelos de renovación, el problema principal radica en que los municipios no cuentan con el personal suficiente o con el conocimiento para llevar a cabo dicho documento. Por lo que la presente propuesta de herramienta de renovación urbana busca ser la base para que los municipios cuenten con dicho documento, ya sea que se adopte el reglamento, o que el mismo no sea aplicado en el territorio, la herramienta al ser metodológica de igual manera podría ser incluida en las propuesta de actualización de los planes reguladores urbanos.

Herramienta de
Renovación Urbana

Funda.
Teórico



“Es función del Estado, las municipalidades y los demás entes públicos, definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial ...así como el desarrollo físico-espacial, con el fin de lograr la armonía entre el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.” (Ley Orgánica del Ambiente, 1995)

“El objetivo de los proyectos a desarrollar en estas áreas es repoblar y densificar los centros urbanos, revalorizar las propiedades y revitalizar las actividades ambientales, económicas y sociales. Asimismo, dichos proyectos promoverán aumentar el aprovechamiento de los predios y las edificaciones existentes, con el propósito de habilitar suelos de usos mixtos (vivienda, comercios y servicios), y rescatar el espacio público y natural.” (Reglamento de Renovación Urbana, 2015)

“Las ciudades, en corresponsabilidad con las autoridades nacionales, se comprometen a adoptar medidas hasta el máximo de los recursos que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular **la adopción de medidas legislativas y normativas, la plena efectividad de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales**, sin afectar su contenido mínimo esencial..”

(Carta Mundial de Derecho a la Ciudad, 2004)

“Artículo #2: Principios: La prevalencia del interés general sobre el particular.” (Ley 388, 1997)

“Densificación: proceso dirigido a aumentar la densidad existente en un sector de la ciudad con el fin de aprovechar las características estratégicas de las áreas de Renovación Urbana.” (Reglamento de Renovación Urbana, 2015)

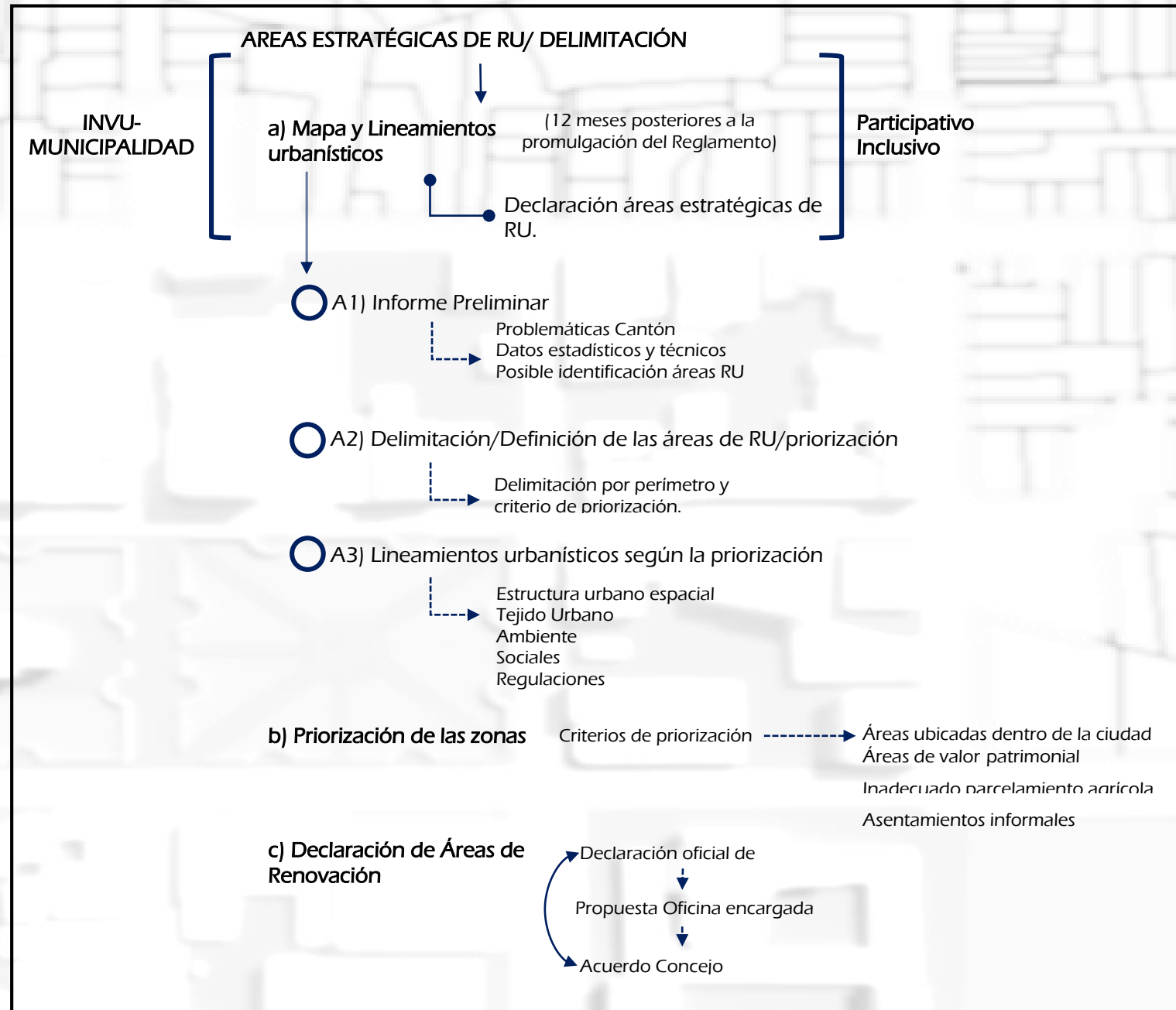
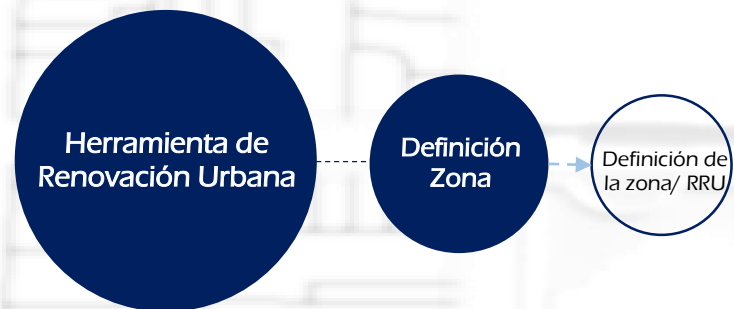


Diagrama #47: Delimitación de la zona de Renovación Urbana



6.4 DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

Es importante mencionar en este aspecto que para el presente proyecto de graduación, y como es común en las propuestas de los mismos, uno de los requisitos iniciales es delimitar una zona de aplicación de los objetivos propuestos; en este caso se tomó el distrito central de Desamparados y nueve de las cuadras que conforman el casco central urbano, a fin de cumplir con lo que un proyecto de graduación se refiere, esta selección de sitio considera a partir de las condiciones de elección previamente detalladas; la idea, además de las justificantes establecidas es poder tomar la zona y aplicar una serie de criterios definidos por la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana a fin de poder obtener el resultado deseado.

Pero a partir de lo anterior se debe detallar que según el reglamento de renovación, base principal de la presente herramienta, existe una metodología clara y específica de poder definir las zonas a renovar, metodología que cuenta con el debido criterio técnico, a fin de que la elección de las mismas este reforzada, esta metodología de selección es la que se detalla en el presente apartado, pues es un aporte a destacar y que desea ser incluido a fin de que el lector o el profesional a cargo entienda que a nivel nacional ya se cuenta con una base para poder llevar a cabo este tipo de proyectos desde la base inicial.

Según lo detallado y tomando como base lo establecido por la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana, se estipulan una serie de lineamientos claros y tal como lo indica en su artículo 2 de la propuesta del reglamento se define:

“Los gobiernos municipales que se encuentren en proceso de elaboración o revisión de sus instrumentos normativos de renovación urbana, deberán velar, en resguardo del principio de coherencia normativa, por mantener una relación de compatibilidad entre el reglamento municipal y este reglamento de alcance nacional. Lo anterior sin perjuicio de las competencias y prerrogativas municipales reconocidas en el ordenamiento jurídico costarricense. Aquellas Municipalidades que cuenten con reglamentación específica en materia de renovación urbana podrán, en el ejercicio de su autonomía, adoptar voluntariamente el presente Reglamento.”
(Reglamento de Renovación Urbana, 2015)

El diagrama #47: Delimitación de la zona de Renovación Urbana, desarrollado con base a lo definido por la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana, se establece de manera clara el proceso de definición de una zona de renovación, y que los mismos sean establecidos según su tipología (renovación de cabecera de distrito, de áreas de valor patrimonial, de inadecuado parcelamiento agrícola o de asentamientos informales) el proceso para definir las zonas de renovación se establece como: .

- a) La primera etapa, será definir un Mapa de Lineamientos urbanísticos, en donde se señalen los sectores posibles a intervenir en los respectivos cantones e indicar los lineamientos urbanos a ser analizados en dichas áreas, este documento de lineamientos deberá contener un informe preliminar del cantón, en donde se señalen las áreas prioritarias, contará con la debida delimitación de dichas áreas, y contendrá un detalle de lineamientos urbanísticos aplicar en estos sectores a renovar – el presente proyecto de graduación es el que en este punto se genera como base a ser considerado como el detalle de los lineamientos urbanísticos a aplicar en las zonas de renovación.
- b) Teniendo claro el documento del informe preliminar, se deberán establecer la priorización de las zonas, y cuál será el orden de acción de a cada una de ellas,

tomando como base lo dispuesto por el reglamento en su artículo 6, pero principalmente considerando las necesidades y urgencias de la población.

- c) Definiendo las zonas y sus prioridades, será función del Concejo Municipal tomar un acuerdo a fin de declarar el interés de los proyectos, fundamentada de previo por la oficina a cargo del tema.

Herramienta de Renovación Urbana

Criterios Análisis



**TEJIDO URBANO
REDES**

"Las calles y sus aceras, los principales lugares públicos de una ciudad, son sus órganos más vitales. ¿Qué es lo primero que nos viene a la mente al pensar en una ciudad? Sus calles. Cuando las calles de una ciudad ofrecen interés, la ciudad entera ofrece interés; cuando presentan un aspecto triste, toda la ciudad parece triste". (Jacobs, 1998)



**CONFIGURACIÓN
ESPACIAL**

"La intrincada mezcla de usos diversos (urbanos) en las ciudades no son una forma de caos. Por el contrario, representan una forma compleja y altamente desarrollada de orden." (Jacobs)

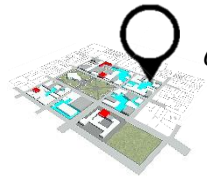


AMBIENTE



SOCIALES

"Las ciudades tienen la capacidad de proveer algo para cada uno de sus habitantes, sólo porque, y sólo cuando, son creadas para todos". (Jacobs)



6.5 CRITERIOS DE ANÁLISIS



TEJIDO URBANO REDES

- Redes de alcantarillado pluvial
Redes de alcantarillado sanitario
Redes de Alumbrado público
- Vías de flujo alternativo (ciclovías, carriles exclusivos, boulevares, etc)
- Infraestructura/vías/ dinámica peatonal
- Infraestructura / dinámica vehicular



CONFIGURACIÓN ESPACIAL

- Niveles de edificios- perfiles
Volumetría de las edificaciones- conjunto
Proyección de usos actuales de las edificaciones
Edificaciones
Tabla de demoliciones
- Tipos de predios y característica (ONT) (tipología de los terrenos en la zona)
- % Vacíos y llenos dentro de las cuadras (predios)
Niveles de ocupación del suelo (% /COS)
- Costos de edificaciones, suelo y rentas
Valores del mercado



AMBIENTE

- Estado de calidad de aire, agua, suelo
- Ecosistema/ Tipo de vegetación de la zona
- Paisaje natural / Paisaje Urbano
- Topografía de la zona (mapa de pendientes)
- Cantidad Total de áreas de espacio verde/libre de la zona de estudio (m2)
% de áreas verdes según cantidad de población
Relación: % área libre vs % de espacio ocupado/ construido
- Prácticas ambientales sociales: Planes de manejo ambiental de la población



SOCIALES

- Índices de desarrollo social del sector
Índices de desarrollo económico del sector:
Índices de desarrollo cultural del sector
Índices/ % de participación social
- Cantidad de población
Proyección de crecimiento de la población a futuro (%)
- Modelo de familias actual en zona de estudio (tipología de núcleos familiares)
- Migración poblacional por necesidad laboral u otro requerimiento
Emigración poblacional por necesidad laboral u otro requerimiento
- Cantidad de Población posible en el área de estudio a estar sujeta a planes de reubicación en caso de desarrollo de proyectos de renovación
- Mercados Activos De Inversiones (No Medible)



CONCEPTOS DIRECTRICES



TEJIDO URBANO REDES



CONFIGURACIÓN ESPACIAL



AMBIENTE



SOCIALES

A
Insumos
(Técnicos, normativos)

B
Aspectos de análisis

C
Resultados de Análisis

D
Estudio de resultados
Ruta de acción

PROYECCIONES DE CRECIMIENTO

IGS

PARÁMETROS DE DISEÑO/
RENOVACIÓN

Diagrama #48; Metodología de aplicación, herramienta de renovación urbana



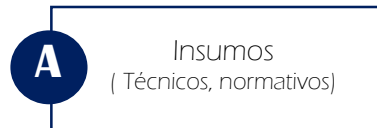
6.6 METODOLOGÍA DE LA HERRAMIENTA

“Sin plazas, sin veredas anchas aptas para peatones ni transporte público para todos los habitantes. **Así podrían desarrollarse las ciudades del futuro si las alcaldías no toman en cuenta los riesgos de un crecimiento desordenado**, alerta la ONU Hábitat.” (Marton, 2016)

El objetivo del presente proyecto de graduación es desarrollar una herramienta de renovación que pueda ser utilizada a nivel de gobiernos locales para poder con una base técnica a la hora de desarrollo de proyectos en la ciudad, pero esta cuenta con una serie de componentes que es necesario detallar a fin de poder tener pleno conocimiento tanto de su conformación como de su aplicación, esta sección se enfocará en poder explicar estos componentes, que son los que se desarrollan para cada uno de los ejes que se desarrollan y que serán los que aplicaran, el fin es poder brindar mayor para facilidad del lector.

De igual manera, como se ha mencionado en las secciones anteriores, la presente herramienta es respuesta al análisis generado en el presente proyecto, por tanto los criterios directrices que se detallaron aplican de igual manera para cada uno de los ejes.

Dentro de la herramienta propiamente, los componentes con los que cuenta son:



Este apartado es el fundamento bajo el cual se sustentan los aspectos de análisis de cada uno de los ejes; el fundamento teórico es generado a partir del análisis que se desarrolla en la presente investigación, y de igual manera se suman algunos insumos esenciales y necesarios para poder aplicar la herramienta.

Es importante detallar que la función de los insumos técnicos se enfoca hacia tres aristas, la primera de ellas es justificar los aspectos de análisis de cada uno de los ejes, pues los mismos se detallan y se desarrollan a partir de estos insumos; la otra función es servir de consulta; pues si con estudio en determinado eje se genera alguna consulta, entonces se cuenta con toda la base informativa para poder despejar la duda generada; y por último, este apoyo técnico es el que sirvió de pauta para el desarrollo de los parámetros de diseño que se generan según la particularidad del eje a desarrollar.

Los insumos técnicos son tanto nacionales como internaciones, pues en muchas ocasiones no se cuenta en Costa Rica con material de apoyo para poder cumplir algún aspecto en los procesos de intervención de la ciudad, por lo que es necesario poder acudir a bibliografía internacional que cuente con pautas claras que permitan tener mayor claridad de lo consultado.



Los aspectos de análisis son las secciones en las que se dividen cada uno de los cuatro ejes establecidos, su fin es tener mayor detalle de análisis en la zona en donde se aplicarían los proyectos de renovación, y poder así aplicar mediadas mucho más acertadas con respecto a la realidad del sitio; para la presente propuesta, los aspectos de análisis se detallan previamente, en el apartado 6.4, además cada uno de estos cuenta con el debido aporte técnico para que sea reforzado.

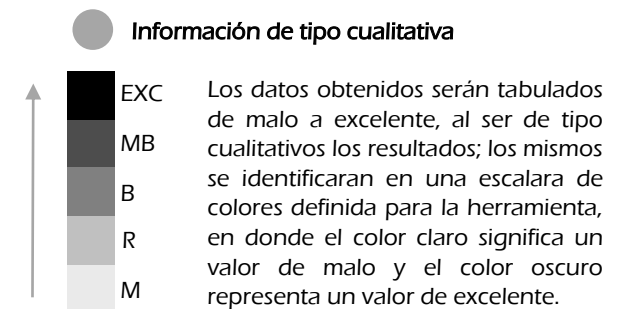


Para esta parte de la propuesta ya se cuenta con los resultados obtenidos de los criterios de análisis, los resultados arrojados serán de tipo cualitativo, cuantitativo o mixto, es decir tanto cualitativo como cuantitativo pues así lo requiere el resultado, a fin de tener mayor claridad de la situación.

Con los resultados obtenidos, y para una mejor lectura de los mismos, estos se vuelcan sobre una escala de color según los tipos de resultados:


- Información de tipo cualitativa
- Información de tipo cuantitativa
- Información de tipo Mixta

El fin de esta escala de color es generar mapeos o capas de cada uno de los aspectos de estudio, con el fin de poder definir cuál sector se encuentra en mejor condición que otro, así entonces, la escala de color se comporta de la siguiente manera:




M: Malo R: Regular B: Bueno MB: Muy Bueno EXC: Excelente

● Información de tipo cuantitativa



Los resultados obtenidos serán tabulados según los insumos técnicos con que se cuente, pues los valores de medición pueden variar para cada uno de los aspectos a medir, ya que son resultados diferentes: pueden ser valores de diámetros, metros lineales, metros cuadrados, metros cúbicos, en fin factores variantes, pero de igual manera todos usarán la tabla de escala colores en donde el color claro significa un valor bajo/malo en la medición realizada y que representa baja calidad y el color oscuro representa un valor de alto/bueno, es decir, calidad alta.

● Información de tipo Mixta



EXC % ++	Representa una mezcla entre los aspectos cualitativo y cuantitativo de la herramienta pues serán datos que se obtengan a partir de porcentajes pero con base a datos numéricos o estadísticos, por lo que está categoría contará entonces con estos dos tipos de datos obtenidos.
MB % +	
B %	
R %-	
M % --	En la escala de color, la tonalidad más clara representa condiciones de baja calidad y as tonalidades más oscuras, representan condiciones de mayor calidad

M: Malo R: Regular B: Bueno MB: Muy Bueno EXC: Excelente

D Estudio de resultados Ruta de acción



Estamos ante la presencia de un problema altamente conocido, las ciudades están en decadencia, es necesario volver la mirada a los centros de la dinámica poblacional, es necesario un empoderamiento de los espacios urbanos por parte de los gobiernos locales, sino se actúa el principal perjudicado será el usuario.

La propuesta de la presente herramienta metodológica de renovación urbana busca demostrar que cuando existe una verdadera base técnica, normativa, y metodológica; complementado con una visión integral y a largo plazo de las urbes, se podrán proyectar en Costa Rica ciudades integrales, competitivas a nivel mundial, ecológicamente equilibradas y sobre todo desarrolladas para alcanzar una mejor calidad de vida de la población y el bienestar común de sus habitantes.

La propuesta Metodológica de Renovación Urbana, así como su aplicación al modelo a desarrollar en el presente estudio: "Desamparados, Ciudad Centro" es una idea que está fortalecida por todos los aspectos que a lo largo del presente proyecto de graduación se han podido estudiar y definir, tanto lo normativo, las regulaciones, la zona de estudio, los usuarios, entre otras; buscando así un acercamiento óptimo a un desarrollo de ciudad modelo, que permitirá fortalecer las debilidades y potenciar las fortalezas, de los espacios en donde la herramienta sea aplicada.

El Diagrama #48 muestra la manera de cómo se piensa llevar a cabo el alcance de la herramienta de renovación urbana, considerando desde el fundamento teórico, la definición de la zona a renovar, y llegando hasta los criterios y lineamientos urbanos de análisis, que determinará una serie de resultados que definirán una ruta de acción a fin de tener claridad de cuál será la propuesta de mejora, en las zonas a renovar y que son aspectos en los cuales deberán enfocarse a la hora que se desee proyectar o renovar nuevas ciudades en Costa Rica, ya no solo para el cantón de Desamparados, sino para el resto de los municipios que comparten situaciones perjudiciales similares.



6.7 ETAPA TÉCNICA



6.7.1 INFRAESTRUCTURA URBANA

A

Insumos técnicos

Reglamento de Normas Técnicas del AyA

Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica

-Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica
-Manual Centroamericano Normas para el diseño Geométrico de las carreteras nacionales

-Manual de especificaciones generales para la construcción de carreteras, caminos y puentes

B

Aspectos de análisis

Redes de alcantarillado pluvial

Condiciones de alcantarillado
Ubicación/ mapeos
Anchos de tuberías: diámetros nominales
área que abastece= funcionalidad Según Reglamento AyA
Q: caudal de escorrentía, otros

Redes de alcantarillado sanitario

Ubicación/ mapeos/condición
Anchos de tuberías: diámetro nominal mínimo
población que abastece= funcionalidad

Redes de Alumbrado público

Ubicación/ mapeos
Cantidad Iluminación actual vs necesidad del sitio
Tipos de Luminarias /Cumplimiento de función

Vías de flujo alternativo (ciclovías, carriles exclusivos, etc)

Condiciones vías (R/B/M/ MM)
Tipos de usuarios que transitan
Tipos de vías / Mapeos de las vías
Componentes de las vías

Flujos de usuarios= % de uso de la vía
% de uso proyectado

C

Resultados de Análisis

Redes de alcantarillado pluvial

Condición actual
Diámetros (mm)
Estimación de caudal de escorrentía: Q (m³/l)
M2 Área de abastecimiento
Relación según la norma

Redes de alcantarillado sanitario

Condición actual
Diámetros tubería (mm)
Estimación de caudal máximo: Q
Relación según la norma
Población que abastece

Alumbrado Público

Condición actual
Funcionalidad
Lumens por área

Vías de flujo alternativo

Condición actual
Funcionalidad y componentes
Tipología Usuarios y vías
Mapeos de vías
% Uso actual
% Uso proyectado

D

Estudio de resultados

RUTA DE ACCIÓN SEGÚN LOS RESULTADOS

RUTA DE ACCIÓN SEGÚN LOS RESULTADOS

E

Parámetros de Diseño

Redes de alcantarillado pluvial y sanitario
Mapeos de satisfacción-demanda

Alumbrado público

Requerimientos: luces @ 12 m (sencilla, doble)

Alturas desde los 4.34 m
Evitar espacios de oscuridad espacios

Vías de flujo alternativo

a. Ciclovías:

PRIORIDAD

Dos bicicletas

Señalización

Demarcado llamativo/diferenciado.
Elementos de protección y aislamiento.

b. Carriles de prioridad transito transporte público

Demarcado llamativo/ diferenciado
Elementos de protección y aislamiento.

A

Insumos técnicos

-Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica
 -Guía de diseño y evaluación de ciclovías para Costa Rica
 -Manual Centroamericano Normas para el diseño Geométrico de las carreteras nacionales
 -Manual de especificaciones generales para la construcción de carreteras, caminos y puentes cr2010

-Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica
 -Manual Centroamericano Normas para el diseño Geométrico de las carreteras nacionales
 -Normas mínimas para el diseño geométrico en urbanizaciones
 -Manual de especificaciones generales para la construcción de carreteras, caminos y puentes

B

Aspectos de análisis

Infraestructura/vías/ dinámica peatonal

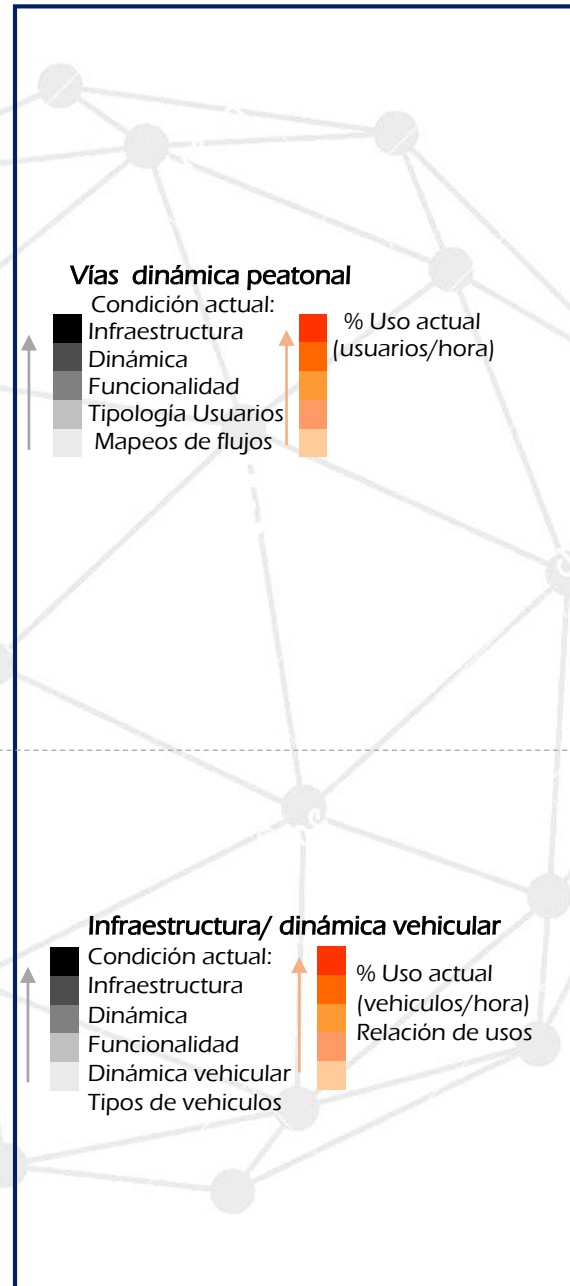
Condiciones de vías peatonales, estado infraestructura (R/B/M/MM)
 Tipos de usuarios que transitan o usan el sector
 Mapeos de vías
 Flujos Peatonales (dinámica)
 Mapas de flujos peatonales: puntos de reunión/ nodos de actividad
 Anchos de vías peatonales
 % de uso actual # de usuarios que transitan o usan (usuariosxhora):

Infraestructura / dinámica vehicular

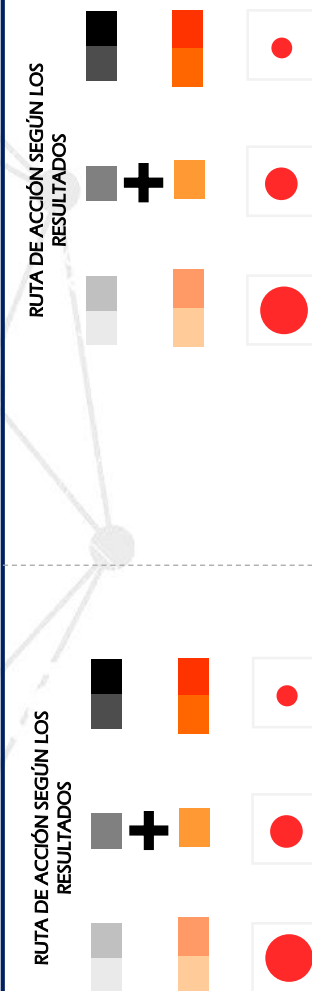
Condición actual: Anchos de vías (según tipos de vía)
 Componentes: calzada, cordón caño, zona verde, acera
 Condiciones de los componentes de vías vehiculares (R/B/M/ MM)
 Flujos vehiculares (dinámica)
 Tipos de vehículos que transitan por el sector
 # de vehículos que transitan (vehiculosxhora): tipo de vía, % de uso actual

C

Resultados de Análisis

**D**

Estudio de resultados

**E**

Parámetros de Diseño

Dinámica peatonal

Aceras:

PRIORIDAD

Requerimientos: Dos personas caminando y una persona con silla de ruedas.

Requerimientos técnicos en los insumos normativos que se posee
 Loseta guía y de protección/ Rampas de acceso
 Cuneta y cordón de caño
 Zona verde con arborización
 Iluminación / Mobiliario Urbano
 Accesibilidad

Boulevares

PRIORIDAD

Superficie de tránsito uniforme y continuo
 Diferenciación en textura con otras vías.
 Vegetación para sombra
 Iluminación/ Mobiliario urbano
 Accesibilidad

Dinámica Vehicular

Requerimientos: Optimo: dos vehículos y un autobús

Un vehículo y un autobús (Prioridad de circulación)

Considerar desarrollo con vías de flujo alterno

Anchos y condiciones según lo definido en los insumos técnicos y normativos
 Pasos peatonales
 Señalización
 Superficie de tránsito uniforme.



6.7.2 CONFIGURACIÓN ESPACIAL

A

Insumos

B

Aspectos de análisis

C

Resultados de Análisis

D

Estudio de resultados

E

Parámetros de Diseño

Plan Regulador Urbano, Desamparados
Mapas y fotografías aéreas

Tabla Modelo análisis de demoliciones, Maestría Diseño Urbano, UCR

Niveles de edificios- perfiles
Desarrollo o proyección en vertical-horizontal (CAS)
Volumetría de las edificaciones-conjunto
Conjunto a nivel de la zona de estudio

Proyección de usos actuales de las edificaciones:
Comercio, vivienda, religioso, institucional, parques/ áreas verdes, Patrimonio Vacíos
Modelo de mixtura de usos en la ciudad o de segregación de usos según su tipología

Edificaciones
Perfiles de las edificaciones (estado)
Medición de estado de edificaciones: **Tabla de demoliciones**

Niveles de edificios-perfiles
Proyección vertical-horizontal (CAS)
Volumetría de las edificaciones
Condición actual

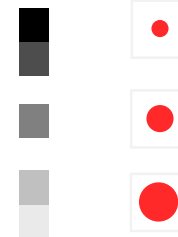
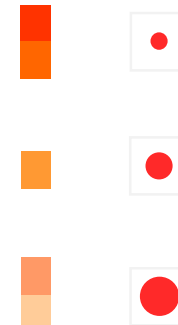
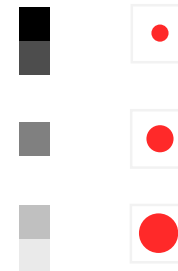
Proyección de usos actuales de Edificaciones (%)
% de cada tipo de usos en la zona de estudio
Modelo de mixtura de usos o de segregación por tipología

Estado de las edificaciones
Condición actual
Perfiles
Medición de estado de las edificaciones
Modelo de medición implementado en el presente proyecto de graduación

RUTA DE ACCIÓN SEGÚN LOS RESULTADOS

RUTA DE ACCIÓN SEGÚN LOS RESULTADOS

RUTA DE ACCIÓN SEGÚN LOS RESULTADOS



Niveles de Edificios
Requerimientos: Altura 2 ½ el ancho de la vía
2 ancho de la vía
IGS
Posibilidad de aumento: 1N, 2N o 3N según aporte a espacio público
Alturas no superiores a los 10 N o según lo dicte el estudio de soporte de suelo
Parqueos: Desarrollo subterráneo en los sectores en donde las condiciones o la topografía y suelo lo permitan.

Proyecciones de usos actuales:
Requerimientos: Desarrollo mixto vertical
-parqueos subterráneos
-comercio
-oficinas/ institucional
-vivienda (tipos de soluciones habitacionales: A, B, C, D)
- Parqueos superficiales no generarían aumento potencial de edificabilidad
subvención de desarrollado de edificios verticales

Requerimientos: Desarrollo mixto horizontal
-áreas verdes/ espacios peatonales
-vivienda
-comercio
-institucional/oficinas
-patrimonio
- Los espacios de parqueos serán en menor cantidad.

Estado de los edificios:
Requerimientos: Imagen de Sitio,
permeabilidad visual, nivel de ocupación, materiales de desarrollo, paisaje urbano.

A

Insumos

Mapas de Valores por Zonas Homogéneas, Ministerio de Hacienda

Manual de Valores base unitarios por tipología constructiva, Ministerios de Hacienda
Mapas de valores por zonas homogéneas, Ministerio de hacienda
Metodología para definición de Mapas de valores por zonas homogéneas
Estudios en sitio de valores de renta en área a renovar.
Estudios comparativos de mercado de valores de suelo y rentas

B

Aspectos de análisis

Tipos de predios y característica (ONT) (tipología de los terrenos en la zona)
Frente/ Fondo
Regular/ irregular
Topografía
Acceso a servicios

% Vacíos y llenos dentro de las cuadras (predios)
Relación entre espacio construido y porcentaje de espacios libres
Niveles de ocupación del suelo (%/COS)

Costos de edificaciones, suelo y rentas
Metodología del Ministerios Hacienda/ Valores del mercado

Costos del suelo
Costos de las edificaciones
Costos de los alquileres de los comercios o viviendas
Mapas de Capacidad económica del suelo**

C

Resultados de Análisis

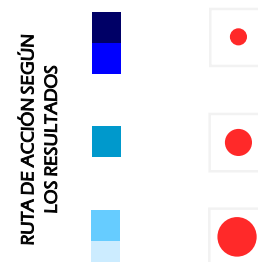
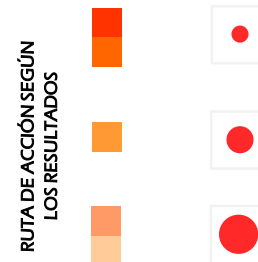
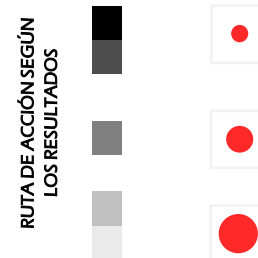
Tipos de predios y características (tipologías)
Condición actual (predios)
Tipología de predios

% vacíos y llenos
% ocupación del suelo
Condición de aprovechamiento del suelo en la zona
Relación entre espacios vacíos y construidos

Costos
Suelo Diámetros (mm)
Edificaciones
Rentas por alquiler de viviendas y comercios

D

Estudio de resultados



E

Parámetros de Diseño

Tipos de predios y características:
Requerimientos: regularización y equiparación de los predios que conforman el sector.
Aplicación de IGS= Reconfiguración predial.

Porcentajes de llenos y vacíos:
Requerimientos: % 60 ocupado
40% vacíos (parques, aceras, zonas verdes, pasos peatonales, plazas)
Los % variaran dependiendo del desarrollo propuesta, aprovechando más altura y reduciendo la huella de construcción.
Aplicación de IGS

Costos de edificaciones, suelo y rentas:
Requerimientos: Aplicación de Modelo econométrico para equiparación y manejo de costos



6.7.3 CONFIGURACIÓN ESPACIAL

A

Insumos

Guía para la calidad del agua potable OMS
 Medición de calidad del aire OMS
 Mapa de capacidad de carga del suelo del Ministerio de hacienda
 Manual de capacidad de suelo de USDA
 Metodología Determinación Capacidad Uso Tierras Costa Rica
 IFAs

Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica

Mapa de capacidad de carga del suelo del Ministerio de hacienda
 Plataforma
 Mapas de valores por zonas homogéneas, Ministerio de Hacienda
 Mapas de porcentaje de pendientes de terreno, Municipalidad
 Mapas de Riesgos y Amenazas, CNE
 Metodología Determinación Capacidad Uso Tierras Costa Rica
 IFAs

B

Aspectos de análisis

Estado de calidad de aire, agua, suelo

Estado y calidad de agua
 Estado y calidad de aire
 Estado y capacidad de suelo
 Proyecciones de los recursos: aire, suelo, agua

Ecosistema/ Tipo de vegetación de la zona

Condición actual ecosistema natural de la zona
 Tipología de vegetación (NO MEDIBLE)

Paisaje natural/ Paisaje Urbano

Manejo del paisaje natural y del paisaje urbano en el sector

Topografía de la zona (mapa de topografía)

Condición actual de los predios según la topografía (% pendientes= mapa)
 Topografía general de la zona de estudio (mapa general de pendientes)

C

Resultados de Análisis

Estado de la Calidad de aire, agua, suelo

Condición Actual

Estado de Ecosistema/ Tipo de vegetación

Condición Actual
 Condición Actual ecosistema natural
 Presencia de la tipología natural de vegetación (NO MEDIBLE)

Paisaje natural/ paisaje Urbano

Condición Actual del manejo y presencia del paisaje natural y urbano

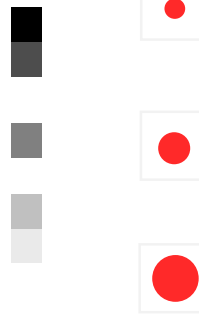
Topografía de la zona

Condición topografía por predios: % pendientes (mapas)
 Condición topografía general: % pendientes general (mapa)

D

Estudio de resultados

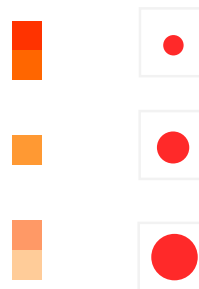
RUTA DE ACCIÓN SEGÚN LOS RESULTADOS



RUTA DE ACCIÓN SEGÚN LOS RESULTADOS



RUTA DE ACCIÓN SEGÚN LOS RESULTADOS



E

Parámetros de Diseño

Estado calidad de agua, suelo y aire
 Requerimientos: Medición de calidad de agua, suelo y aire después de aplicada la propuesta

Ecosistema/ tipología de vegetación:
 Requerimientos: aplicación criterios Zona de vida: Bosque Tropical Húmedo Premontano

Tipo de vegetación: cedro amargo, Roble Sabana, Targuá, Flor Blanca, Cabellos de ángel, Ipil Ipil, Jacaranda, Cortez amarillo, entre otros

Paisaje
 Requerimientos: Tratamiento de paisaje Urbano/ Rural

Tratamiento de paisaje Natural/Artificial
 Principios de Paisajismo en parques, plazas y boulevares, sendas peatonales
 Arborización de vías, senderos peatonales, boulevares, parques y plazas urbanas
 Muralismo, grafitis, arte itinerante, huertas urbanas, tratamiento con textura en plazas

A

Insumos



B

Aspectos de análisis

Cantidad Total de áreas de espacio verde/libre de la zona de estudio (m2)
% de áreas verdes según cantidad de población
 Total áreas verdes/ cantidad población= cantidad de área por persona (%)
Relación: % área libre vs % de espacio ocupado/ construido

Prácticas ambientales sociales: Planes de manejo ambiental de la población
 Huella ecológica ambiental y desarrollo sostenible

C

Resultados de Análisis

Cantidad total de áreas libres (m2)
 Espacio verde/libre en el área total de estudio (m2)

% de áreas verdes p/ persona
Relación de % espacio libre vs ocupado
 % espacio verde p/ persona
 % relación área libre vs espacio ocupado

Prácticas ambientales sociales, huella ecológica y desarrollo sostenible
 Condición Actual y presencia de planes de manejo ambiental por parte de la población.
 Medición de Huella Ecológica

D

Estudio de resultados

RUTA DE ACCIÓN SEGÚN LOS RESULTADOS

RUTA DE ACCIÓN SEGÚN LOS RESULTADOS

E

Parámetros de Diseño

Áreas libres:
 Requerimientos: Cantidad de espacio Libre p/persona: 10 m2
 6-8 m2 p/persona
 Espacio libre a disponibles para :parques, plazas, zonas infantiles, boulevares
 Nota: Parques, boulevares, plazas y áreas infantiles en general se toman como metros cuadrados de área libre por persona dentro del cálculo de la ciudad.

Prácticas ambientales sociales:
 Requerimientos: Medición de huella ecológica periódica en la ciudad.
 Planes y proyectos de reciclaje y reducción de la huella ecológica.
 Planes conjuntos sociedad-instituciones para proyectos de arborización



6.7.4 SOCIALES

A

Insumos

Índices de Desarrollo Humano (IDH)
Ministerio de Planificación, índices de desarrollo Social
Encuesta Nacional de Cultura, 2013, (MCJ)
Banco Central, índices e indicadores económicos.

Censos Nacionales, INEC
Censos locales, INEC, Municipalidades

B

Aspectos de análisis

Índices de desarrollo social del sector
Datos demográficos del sector
Índices de desarrollo económico del sector: Comparativo cantonal
Índices de desarrollo cultural del sector: Comparativo cantonal

Cantidad de población
Área macro (cantonal)
Área micro (zona de estudio)
%/Índice de relación de población en la zona de estudio vs cantonal

Cantidad de población por:
Hombres
Mujeres
Niños
Adultos mayores
Porcentajes de representación de grupos sociales

Proyección de crecimiento de la población a futuro (%)

C

Resultados de Análisis

Índices de desarrollo social
Índices de desarrollo económico
Índices de desarrollo cultural

Cantidad de población
Área macro
Área micro
% Índices de relación en la zona de estudio

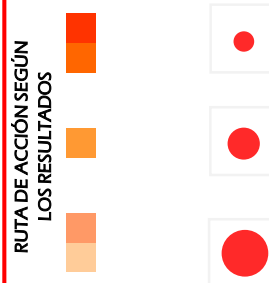
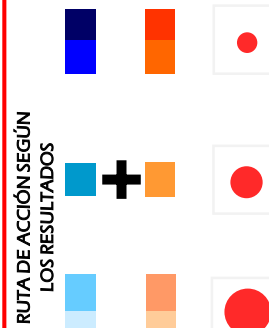
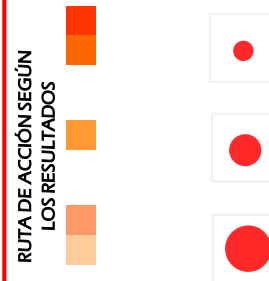
Cantidad población por
Hombres
Mujeres
Niños
Adultos mayores
% representación de grupos sociales

% Proyección de crecimiento de población

% ocupación por tipología de familias en la zona

D

Estudio de resultados



E

Parámetros de Diseño

Desarrollo social, económico y cultural

Parámetros: Medir desarrollo social, económico y ambiental
Mejora de condiciones para la población por infraestructura
Generación de empleo en la zona de renovación
Aumento de la inversión de capital por mejoras en infraestructura
Aumento del desarrollo ambiental mediante zonas verdes, paisaje, ecosistema

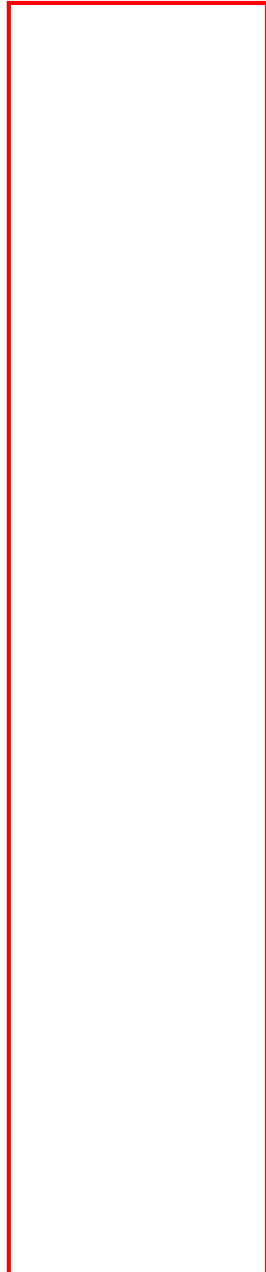
Cantidad de población Proyección de crecimiento de la población

Parámetros: Aumento de población
Densificación: xxxxxx personas p/hectárea

Porcentaje de ocupación por tipología de familias
Proyección: aumento de grupos de familia y modelos familiares por mejoras en condiciones y tipologías de vivienda.
Aplicación de cuatro modelos de vivienda en el sector para intensificar la participación del mercado.

A

Insumos



B

Aspectos de análisis

Migración poblacional por necesidad laboral u otro requerimiento
Representación % poblacional migrante

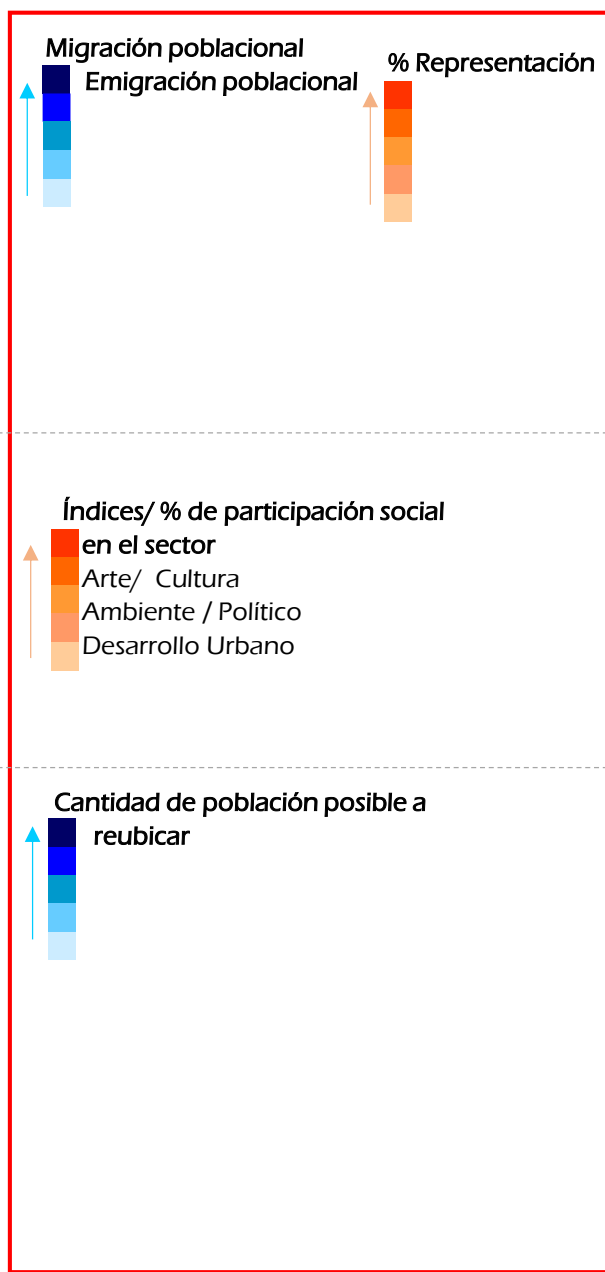
Emigración poblacional por necesidad laboral u otro requerimiento
Representación % poblacional emigrante

Índices/ % de participación social en el sector: Comparativo cantonal:
Arte
Cultura
Ambiente
Político
Desarrollo Urbano

Cantidad de Población posible en el área de estudio a estar sujeta a planes de reubicación en caso de desarrollo de proyectos de renovación

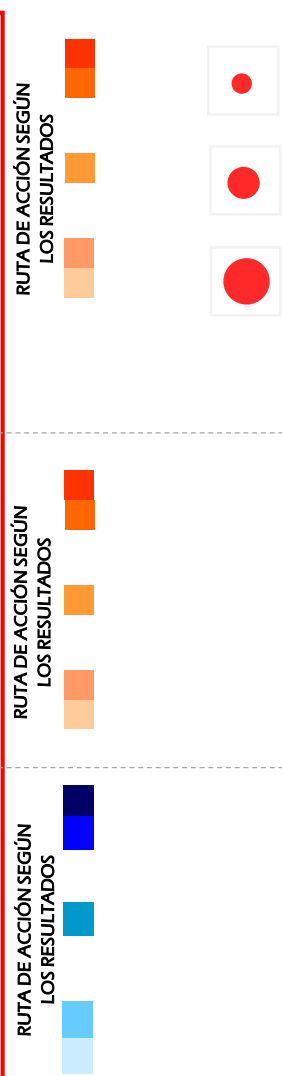
C

Resultados de Análisis



D

Estudio de resultados



E

Parámetros de Diseño

Migración de población por necesidades laborales
Requerimientos: Reducción de la migración laboral por aumento de condiciones de trabajo

Índices de participación social
Requerimientos: Desarrollo participativo población. Instituciones para el fomento de planes de trabajo comunitarios.
Desarrollo de proyectos locales, distritales y cantonales para el fomento del arte, cultura, medio ambiente, ciudad y leyes.

Cantidad de población a reubicar
Requerimientos: Plan Estratégico de movilización y reubicación de la población producto del proyecto de renovación.



6.7.5 GUÍA DE APLICACIÓN DE LA HERRAMIENTA

1. Se desarrolla un Informe Cantonal inicial

Se realizará un informe inicial acompañado de tablas, gráficos, encuestas e informes donde se establece las principales zonas de interés para realizar PRU

2. Se definen las zonas prioritarias de RU y Perímetros

A partir del informe inicial se deberán establecer las zonas de RU además de los perímetros que corresponden a cada una de ellas.

3. Se definen los tipos de proyectos

- PRU Centros Urbanos y Cabeceras de Distrito
- PRU Conservación de Patrimonio Histórico y Cultural
- PRU Reconfiguración zonas con parcelamiento inadecuado
- PRU Mejoramiento Barrial

4. Se establecen las Prioridades de las zonas

Se establecen las prioridades de los proyectos según: Riesgo social, Riesgo ambiental, otros

5. Se convierten los futuros proyectos en Políticas Públicas

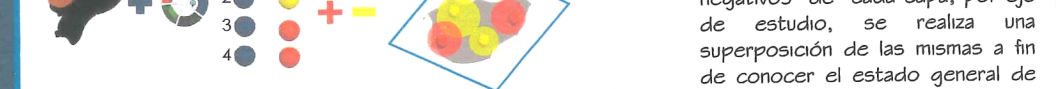
Los Proyectos elegidos, y las prioridades establecidas serán convertidos en políticas públicas atendiendo el proyecto prioritario definido



Se toma la zona a renovar y se le aplican los criterios de análisis definidos en los cuatro ejes, de la Propuesta Metodológica de RU

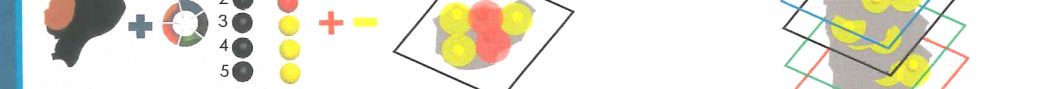


1. Se analiza la zona de RU aplicando el Primer Eje de la Herramienta



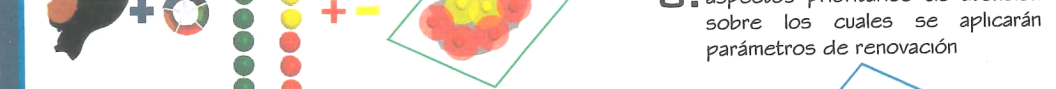
a. Se obtendrán los datos en una capa de información en donde se destacarán los aspectos positivos y negativos de la zona según el eje de estudio b. Se aplicará la escala de color que establece la herramienta metodológica de renovación c. se atenderán aquellos aspectos que presenten en una condición baja o negativa.

2. Se analiza la zona de RU con el Segundo Eje de la Herramienta



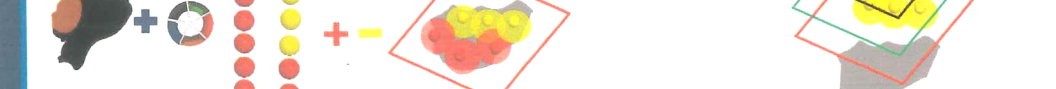
a. Resultados en capa de información b. Aplicación de escala de color c. Atención a aspectos en condición baja y negativa.

3. Se analiza la zona con el Tercer Eje de la Herramienta



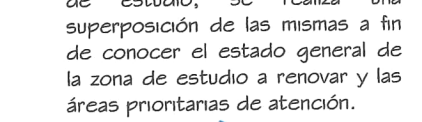
a. Resultados en capa de información b. Aplicación de escala de color c. Atención a aspectos en condición baja y negativa.

4. Se analiza la zona con el Cuarto Eje de la Herramienta

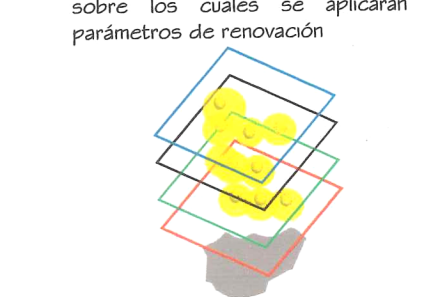


a. Resultados en capa de información b. Aplicación de escala de color c. Atención a aspectos en condición baja y negativa.

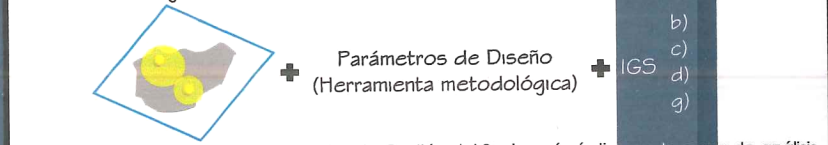
5. Se extraen los elementos negativos de cada capa, por eje de estudio, se realiza una superposición de las mismas a fin de conocer el estado general de la zona de estudio a renovar y las áreas prioritarias de atención.



6. Se definen de manera clara los aspectos prioritarios de atención sobre los cuales se aplicarán parámetros de renovación

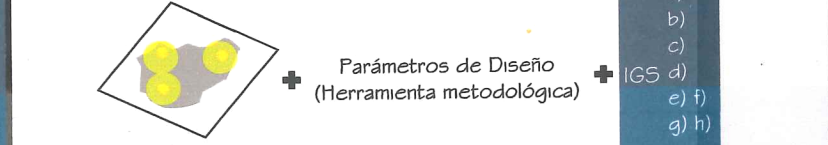


1. Se toma la capa UNO (Infraestructura Urbana) y a los criterios prioritarios ya definidos, se aplican los parámetros de diseño definidos en la Propuesta Metodológica de Renovación Urbana



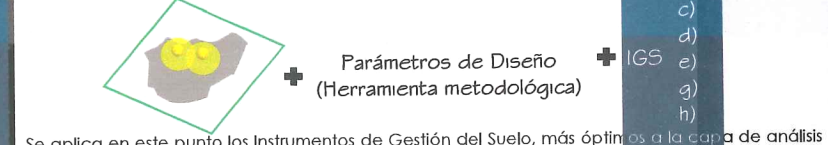
Se aplica en este punto los Instrumentos de Gestión del Suelo, más óptimos a la capa de análisis a fin de generar mayor desarrollo en el espacio a renovar.

2. Se toma la capa DOS (Configuración Espacial) y a los criterios prioritarios ya definidos, se aplican los parámetros de diseño definidos en la Propuesta Metodológica de Renovación Urbana



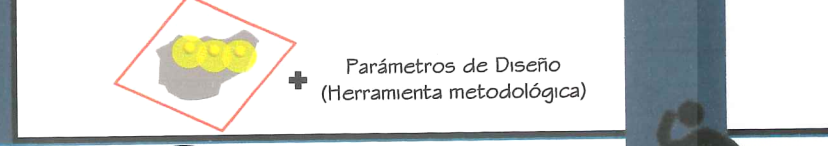
Se aplica en este punto los Instrumentos de Gestión del Suelo, más óptimos a la capa de análisis a fin de generar mayor desarrollo en el espacio a renovar.

3. Se toma la capa TRES (Ambiente) y a los criterios prioritarios ya definidos y se aplican los parámetros de diseño definidos en la Propuesta Metodológica de Renovación Urbana



Se aplica en este punto los Instrumentos de Gestión del Suelo, más óptimos a la capa de análisis a fin de generar mayor desarrollo en el espacio a renovar.

4. Se toma la capa CUATRO (Social) y a los criterios prioritarios ya definidos y se aplican los parámetros de diseño definidos en la Propuesta Metodológica de Renovación Urbana



1. Desarrollo Master Plan, Proyecto de Renovación Urbana

Se toman todos los resultados obtenidos a partir de la aplicación de los Parámetros de Diseño de la Herramienta Metodológica de Renovación y se genera la propuesta del Master Plan para el desarrollo del Proyecto de Renovación Urbana



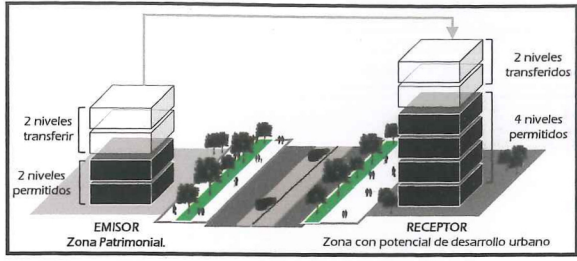


6.7.6 GUÍA DE APLICACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

A

TRANSFERENCIA DE POTENCIAL EDIFICABLE

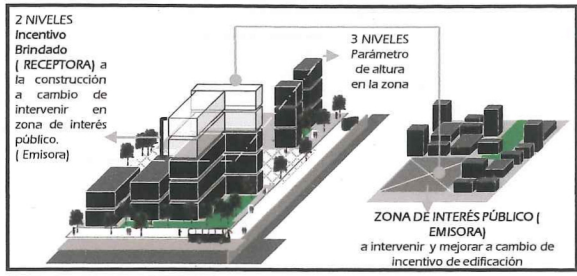


Mecanismo de que permite **trasladar el potencial de construcción** de áreas limitadas a áreas en donde es viable un mayor desarrollo; es decir, se traslada potencial de construcción de una zona generadora a una zona receptora. Se utilizará con el fin de: a) implementar equipamientos de servicios públicos b) preservación de un inmueble de interés histórico, ambiental, social, etc.

- Traslado
- Potencial de construcción
- Zona Emisora
- Zona Receptora
- Espacio público
- Patrimonio

B

CONCESIÓN DE POTENCIAL EDIFICABLE POR INVERSIÓN EN ESPACIO PÚBLICO

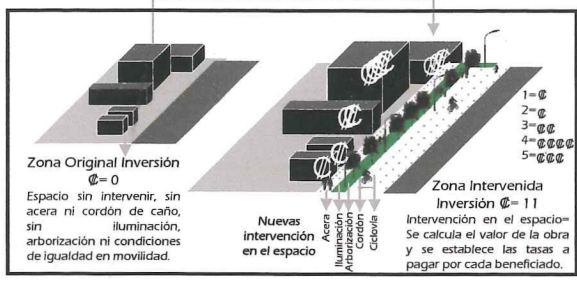


Representa aquel **potencial extra de construcción** que el municipio brinda a un desarrollador, que **invierta recursos en el desarrollo de obras públicas** y recreativas que además se doten del equipamiento necesario para su funcionalidad. Siempre se brindará incentivos a los desarrolladores sin que los mismos vayan en detrimento de la ciudad.

- Zona de desarrollo
- Zona de interés público
- Incentivos
- Potencial extra
- Inversión
- Obra pública
- Zonas públicas

C

CONTRIBUCIONES ESPECIALES

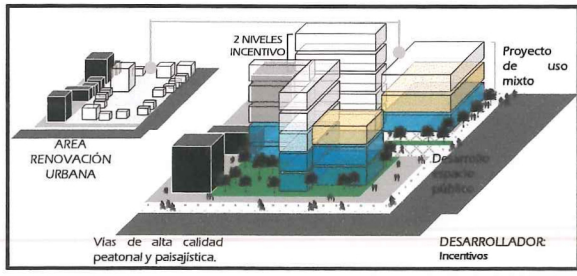


Potestad municipal de **recuperar las inversiones desarrolladas** por los gobiernos locales y que representen **interés público** y que beneficien una serie de predios, para dichas recuperaciones se deberán establecer las respectivas tasas de valorización para recuperar un porcentaje de dicho monto.

- Inversión
- Recuperación
- Interés Público
- Zona Intervenido
- Mejoras de espacio
- Predio beneficiados

D

PRÁCTICAS INCENTIVABLES

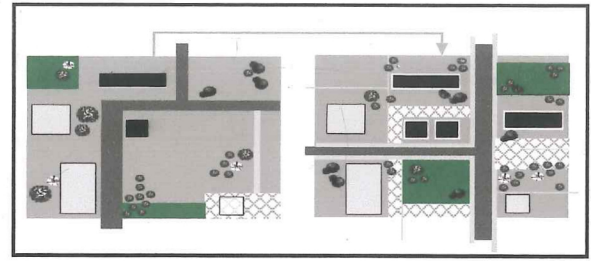


Practicar en pro del **desarrollo de la ciudad** y proyectos del gobierno local por parte de desarrolladores de proyectos a fin de generar **mayor y con mejor calidad proyectos** de renovación urbana en el cantón, dichas acciones serán favorecidas con **beneficios** en mayor potencial de construcción, agilización de trámites y otros a nivel de las municipalidades.

- Prácticas incentivables
- Espacio Verde
- Beneficios
- Desarrollo de ciudad
- Espacio público
- Área de renovación

F

REAJUSTE DE TERRENOS



F

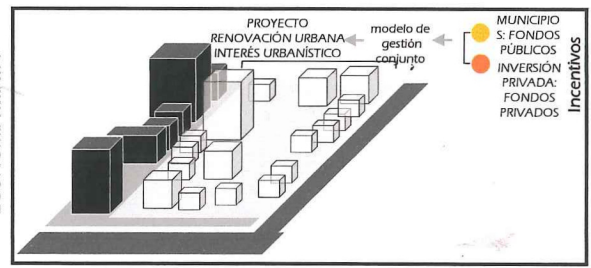
REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Se refiere al **reparto equitativo** de las **cargas y los beneficios** asociados a la operación de **proyectos de renovación** dentro de la ciudad, y en donde aquellos que participan dentro de dicho proyecto reciban beneficios de igual proporción al aporte inicial que fue brindado por cada uno de ellos. Las acciones deberá quedar sujetas a un **acuerdo** entre todas las partes participantes del proceso

- Reparto equitativo
- Cargas y beneficios
- Proyectos de renovación
- Participantes
- Proporción
- Acuerdo entre partes

G

SOCIEDADE PÚBLICAS DE ECONOMÍA MIXTA

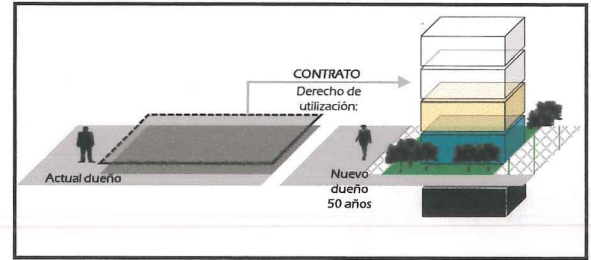


Se define como el modelo de **trabajo conjunto** entre el **sector público y privado** para el desarrollo de proyectos de interés social y de desarrollo de la ciudad, se encuentran basadas según lo definido en el Código Municipal, artículo 13.

- Asociaciones
- Público
- Privado
- Desarrollo y ciudad
- Renovación Urbana

H

PRÁCTICAS INCENTIVABLES



Representa la posibilidad de un dueño de un predio de poder **ceder su potestad sobre el terreno, subsuelo y espacio aéreo** a otra persona por un **período determinado de tiempo**, en donde medie una **escritura** de por medio, a fin de poder explotar los mismos y desarrollar proyectos urbanos; posterior a ese período de tiempo la potestad del predio así como las construcciones desarrolladas volverá al dueño original.

- Cesión de derechos
- Suelo, subsuelo, espacio aéreo
- Período de tiempo
- Escritura
- Desarrollo Urbano

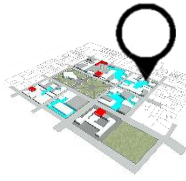
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO



DESAMPARADOS CIUDAD CENTRO

APLICACIÓN DE LA HERRAMIENTA METODOLÓGICA

VII



7.1 INTRODUCCIÓN

Con el fin de poder demostrar los alcances de la propuesta metodológica de renovación urbana, es que se toma la zona de estudio, las nueve cuadras definidas en el distrito central de Desamparados, y a este sector se aplican los criterios definidos, en aquellos aspectos que necesitan ser renovados y que fueron establecidos producto del análisis generado en las etapas posteriores; el fin, es poder enfocar el desarrollo del sector en aquellos aspectos que presentan prioridad de atención para poder revertir el daño que hasta el día de hoy se le ha causado al sector, producto de la falta de herramientas de planificación y sobre todo de la usencia de una herramienta de regulación real, ya que el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, lejos de representar una herramienta para el progreso del sector, ha sido la camisa de fuerza que a lo largo de los años se aplicado en el sector y que ha sido la causa de la mayoría de los males que se viven actualmente.

Para esta parte del proyecto se toma como base el mapa de las construcciones que se mantienen una vez aplicados los criterios de conservación; la idea es poder contar con mucho más espacio libre para renovar e implementar proyectos que permitan al sector volver posicionarse como un centro urbano y de actividades sociales, culturales y comerciales; un sector con una dinámica llamativa para el desarrollo e inversiones de mercados inmobiliarios que permitan un modelo de ciudad más compacto, e integral; entonces el mapa mostrado en la imagen # xxxxx muestra el espacio libre que se cuenta para el desarrollo de nuevos proyectos y cuáles son las construcciones que se mantienen.

El proyecto de Renovación Desamparados Ciudad Centro está enfocado principalmente en poder generar además de un modelo de ciudad más compacto, permitir el desarrollo de en favor del usuario y del peatón que transita por el sector, con mayores áreas de estancia, recreación, espacios verdes, que permitan alcanzar una calidad de vida mucho más alta para aquellas personas que viven la ciudad día que días, ese es uno de los fines de desarrollo tanto del proyecto de renovación, como de desarrollo del presente proyecto de graduación, ya que es necesario revertir las formas de crecimiento de las ciudades costarricenses de los últimos años, en donde lo último en atender es el usuario.

El presente capítulo está dividido en cuatro secciones: la primera de ellas es poder entender la base conceptual de la propuesta que da origen al proyecto de renovación de Desamparados, este apartado trata principalmente los aspectos de tipo espacial, y cómo se deberán atender los nuevos modelos de configuración de los espacios en el sector, permitiendo así generar nuevas áreas para el bienestar principalmente de la población y del usuario que transita por el sector.

La segunda sección corresponde a la configuración conceptual vial, y cómo se atenderá este aspecto en el modelo de renovación de Desamparados, los tipos de vías de que proponen y las características que conforman cada uno de estos tipos propuestos.

La parte tercera es la propuesta conceptual conjunta, en donde se une la configuración espacial y vial, a fin de tener una concepción general del sitio y cómo se plantea que este se configure una vez que se apliquen los nuevos criterios; este modelo general es el modelo que se aspira a alcanzar, pero el desarrollo del mismo está sujeto a los estándares que se definen desde la herramienta metodológica y que se ejecutan en las etapas posteriores.

La parte cuarta y final, es tomar la propuesta conceptual y aplicar los criterios definidos en la herramienta metodológica de renovación urbana, además de los instrumentos de gestión

del suelo, con el fin de poder generar una nueva configuración de ocupación de este sector de la ciudad, desde conceptos claros y óptimos de renovación, en los espacios urbanos en decadencia y que son prioritarios de atención.

7.2 PROPUESTA ESPACIAL conceptual

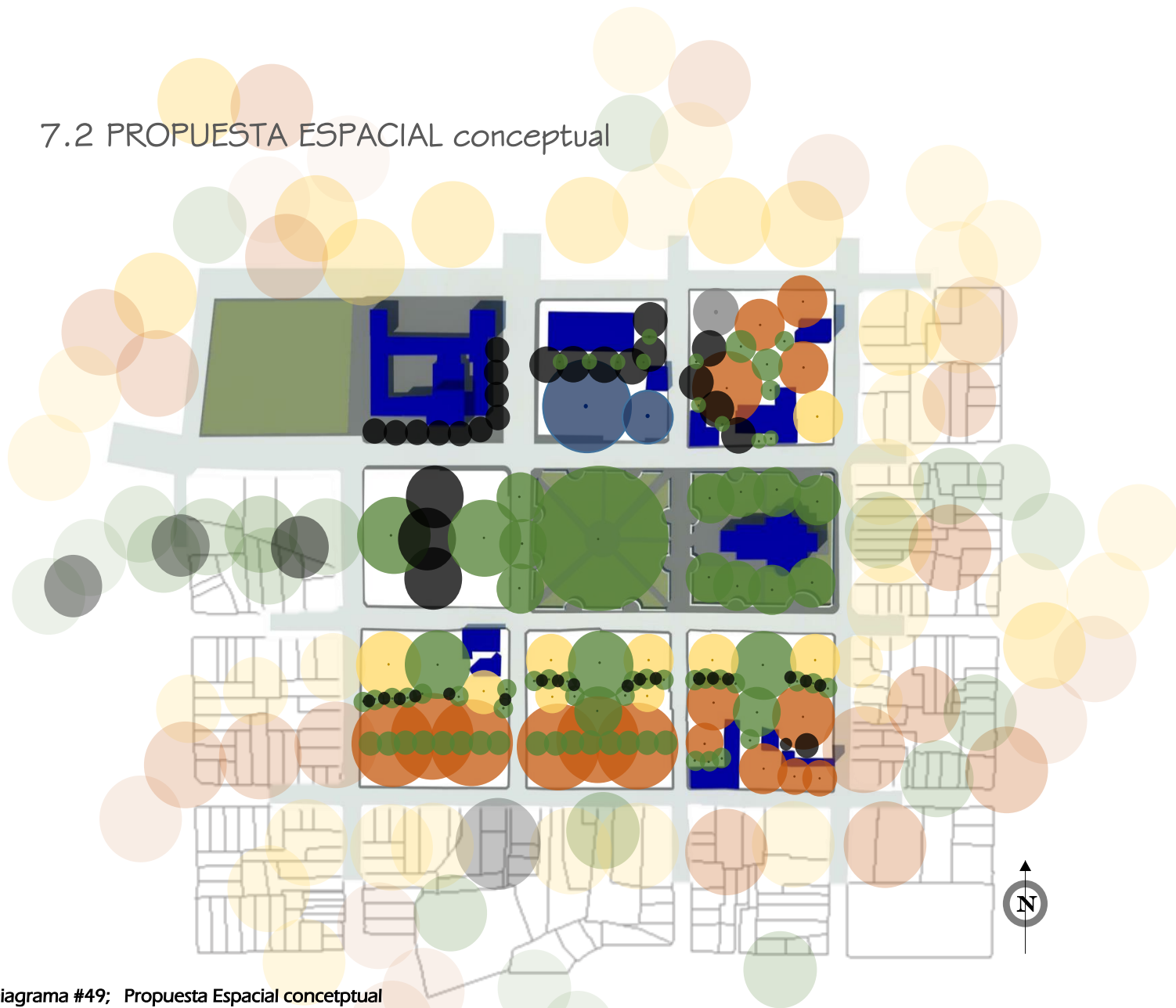


Diagrama #49; Propuesta Espacial concetptual

ZONAS



La propuesta conceptual para la nueva configuración del espacio se toma a partir de la idea de creación de atmosferas en la zona a renovar, estas atmosferas se definen en seis tipos diferentes, tal y se indica en el Diagrama#49: CC) criterios de conservación, CZ) comercio y vivienda, COZ) comercio, oficina y vivienda, P) parque, ecosistema, PB) plaza, boulevard y por último E) estacionamiento, cada una de estas zonas presenta condiciones que las diferencian entre sí; el fin de crear las atmosferas en el espacio es que éstas se comporten como burbujas, permitiendo así que entre ellas se interrelacionen y los espacios empiecen a contener condiciones de cada uno las zonas que se intersecan, lo que permitiría que exista mayor dinámica y propiciar así mejor confort para los usuarios, mayor atractivo en el espacio urbano a fin de incentivar las inversiones en el sector, e iniciar con la creación de una imagen para el centro urbano principal de Desamparados, el cual al día de hoy carece de esta imagen de sitio.

Al ser la propuesta inicial de configuración, a la cual se deberán de aplicar los criterios definidos en la Herramienta Metodológica de Renovación Urbana, para poder obtener los respectivos parámetros de diseño, se demuestra como las atmosferas se empiezan a relacionar entre ellas, generando la dinámica que se espera; de igual manera se desea que este modelo sea replicado en el cantón, ajustando a las condiciones de cada distrito, por eso las burbujas de actividad se extienden fuera de las nueve cuadras de la zona de intervención, demostrando esa idea de propagación en favor del desarrollo urbano del cantón.

Con respecto a la condición y ubicación de las burbujas, estas poseen una ubicación según la cuadra en la que se encuentren; demostrándose tres zonas principales de desarrollo:

Zona #1: Cuadra #1, #2 y #3: esta zona según como se demuestra en el diagrama tiene la condición que mantiene mucha infraestructura conservada, que posee en su mayoría condiciones de patrimonio histórico y arquitectónico en Desamparados, condición a potenciar; la idea principal con estas cuadras es potenciar el patrimonio y generar zonas de parque y boulevares a fin de brindar mayor espacio al usuario y así que se de el valor que el patrimonio posee. De igual manera para esta zona se desea explotar la condición actual, ubicando en su mayoría los edificios institucionales municipales a fin de poder focalizar las actividades; y para un desarrollo más integral se agregan algunas zonas tipo comercio y vivienda, en la cuadra #1, potenciando en mayor medida la vivienda, ya que esta cuadra en el estudio indicaba que es su mayoría representa una condición de vivienda.

Zona #2, cuadra #4, #5 y #6: está cuadra es la que busca para ampliar los espacios de zona verde para el usuario. Según el estudio que se realizó previamente en la presente investigación se demostraba como este sector del parque es altamente utilizado por la población, por lo que la idea es ampliar este pulmón urbano dotándolo de mayores zonas de plaza, para el desarrollo de actividades, que es una necesidad actual, y además se desea la inclusión de mayor vegetación. Tal y como se demuestra, con el fin de ampliar el pulmón verde y de encuentro de las personas se toma la totalidad de la cuadra #6 y se convierte en la nueva plaza urbana de Desamparados; en estas acciones es que se puede empezar a hacer uso de los instrumentos de gestión del suelo para poder llevar a cabo estas ideas.

Zona #3, cuadra #7, #8 y #9: estas tres cuadras, la idea es potenciar su condición actual, ubicando hacia la zona sur de las mismas zonas prioritarias de comercio y vivienda (CZ) y hacia la parte norte zonas comercio, oficina y vivienda (COZ)

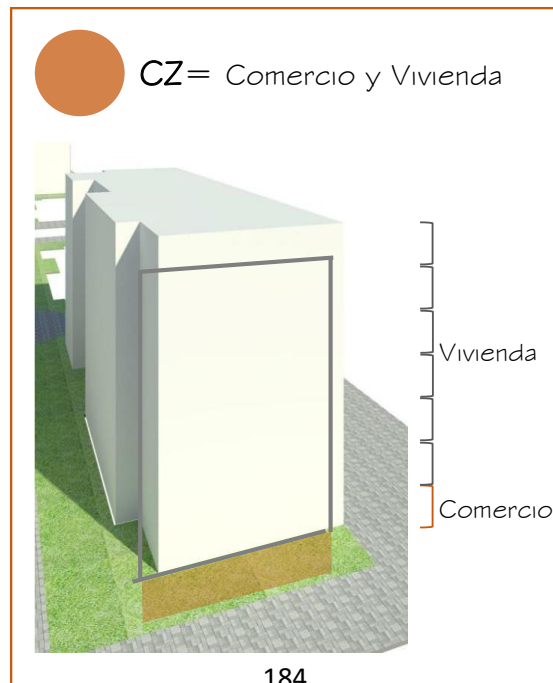
a fin de aprovechar la ubicación de la avenida y el parque para generar un sector comercial de mucho valor, sin dejar de lado el desarrollo de vivienda en favor de la densificación del espacio del centro.

Es importante mencionar que para las zonas #2 y #3, se desarrollan e implementan parques de bolsillo dentro de las cuadras, a fin de eliminar la condición de los centros de cuadra desaprovechados e iniciar un modelo de aprovechamiento real del suelo urbano, el cual se vuelve esencial hoy en día.

De igual manera es importante destacar la idea de generar un nuevo centro urbano para Desamparados y potenciar su condición de casco central, dejando de lado la subutilización y el poco aprovechamiento que se le da actualmente, para así convertir a Desamparados en una verdadera Ciudad Centro.

Con respecto a cada una de las zonas y el desarrollo de las mismas a continuación se hará un detalle de las condiciones bajo las cuales se rigen.

Zona Comercio y Vivienda



Como se mencionó, esta zona de caracteriza por dar prioridad al desarrollo de vivienda, pero de igual manera se desea que en la misma se generen primeros y hasta segundos niveles de comercio a fin de propiciar un desarrollo vertical mixto, tal y como se muestra en la Imagen #17.

Las alturas de estas zonas estarán sujetas a lo dispuesto en los Reglamentos Ambientales desarrollados en el marco de los IFAs de cada cantón; tal y como se destaca en la herramienta metodológica, para este caso de aplicación las alturas de los edificios según el reglamento establece que se podrán de 12 hasta 14 pisos de altura, pero los mismos pueden variar pueden varias según la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, o los dispuesto en el Plan Regulador del sector, siempre en resguardo del paisaje natural, el paisaje urbano y los estudios de carga del suelo, de igual manera desarrollados por en los IFAs.

En cuanto a las coberturas, como se está trabajando en un área de desarrollo urbano, se permite un porcentaje de cobertura de un 50%, permitiendo aumentar a un 70%, siempre y cuando se haga un correcto manejo de las variables ambientales y otros factores como propio desarrollo del espacio público.

Zona Comercio, Oficina y Vivienda

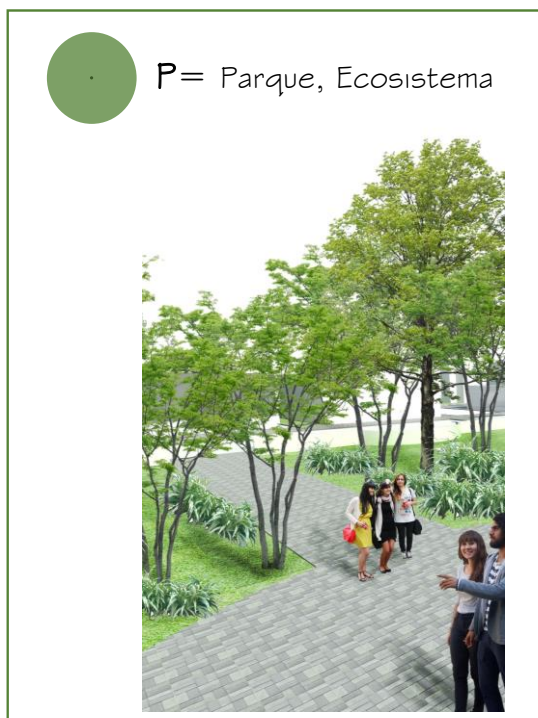
Esta zona se ubica principalmente sobre las calles y avenidas de mayor tránsito vehicular y peatonal, su vocación es incentivar el desarrollo mixto vertical de mayor manera, e incluir dentro de la condición actual de Desamparados una nueva variable de uso, en este caso, las oficinas, las cuales podrían generar mucho aprovechamiento y desarrollo en el sector, ya que actualmente se desarrollan muchos edificios de oficinas a fin de satisfacer la demanda de crecimiento del país, por lo que incluir este uso y explotarlo dentro de la zona se vuelve un aspecto de interés a desarrollar. La imagen #18 muestra la manera de desarrollo del nuevo modelo.

Imagen#17: Zona Comercio y Vivienda.

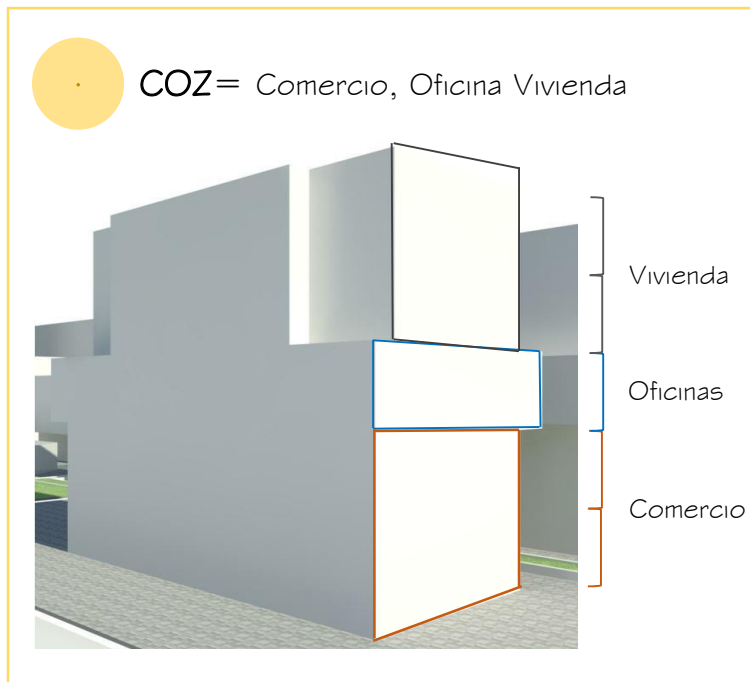
utilizada, con el fin de generar mayores espacios de tránsito para los peatones y usuarios.

Las coberturas, serán las mismas que las detalladas para las zonas CZ, en donde se permite un porcentaje de cobertura de un 50%, permitiendo aumentar a un 70%, siempre y cuando se haga un correcto manejo de las variables ambientales y otros factores como el desarrollo e inversión en el espacio público.

Zona Parque, Ecosistema



Imagen#19: Zona Parque Ecosistema.



Imagen#18: Zona Comercio, Oficina y Vivienda.

De igual manera que en la zona CZ, las alturas de las edificaciones estarán sujetas a lo dispuesto en los Reglamentos Ambientales desarrollados en el marco de los IFAs de cada cantón; para este caso de aplicación en la zona del distrito central de Desamparados se tienen como datos a considerar que las podrán alcanzar de 12 hasta 14 pisos de altura, permitiendo su variación producto de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, mismos que se detallan en la herramienta de renovación y además según los términos que se dispongan en el Plan Regulador del sector, de igual manera, para los desarrollos verticales se deberán de implementar las medidas de protección ambientales, los manejos correctos de los desechos, implementando las mejoras que sean necesarias, velando por temas como el paisaje natural y el paisaje urbano. La idea de desarrollar estos edificios es poder generar mayor aprovechamiento del espacio aéreo y reducir la superficie

Este sector se ubica principalmente en las cuadras #4, #5 y #6, es decir, el nuevo pulmón urbano propuesto por el proyecto. Este sector busca ampliar la zona del parque, hacia una cuadra más con el fin de contar con mayores espacios y zonas verdes para los usuarios, este sector sería uno de los que se vean beneficiados con la implementación de los instrumentos de gestión del suelo ya que las inversiones en las otras cuadras producto de las nuevas zonas podrían financiar el desarrollo de la nueva plaza urbana, y además dotar de la vegetación que sea requerida.

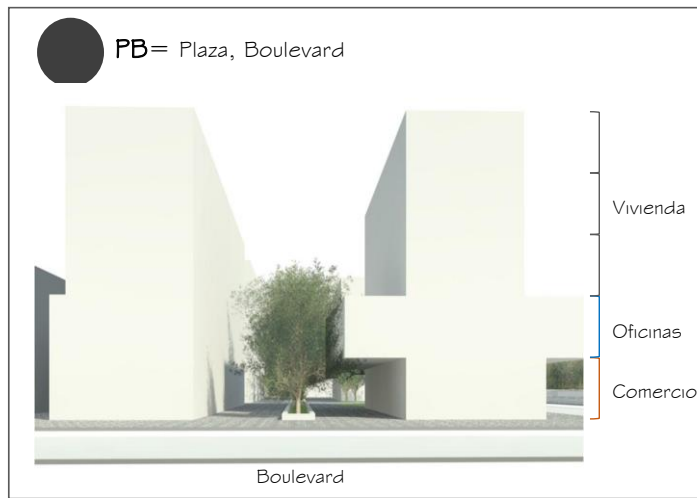
Es importante mencionar que este sector estará conformado por vegetación nativa de la zona, dato que es aportado según la herramienta metodológica de renovación, a fin de poder crear nuevos ecosistemas naturales dentro de las urbes y propiciar así el crecimiento y desarrollo no únicamente de edificios, sino también que se dé de la mano de áreas de parque que generen el equilibrio necesario para el bienestar de la población.

El detalle de esta zona de demuestra en la Imagen #19 donde se destaca la idea de propiciar vegetación y nuevos espacios, cambios de texturas en los sectores y así generar mayor aprovechamiento y uso por parte de los usuarios que día a día transitan por la zona.

Zona Plaza, Boulevard

La zona de plaza boulevard se encuentra en el proyecto en dos sectores principalmente, hacia la Zona #1, con el fin de denominarlo Boulevard del Patrimonio, para incentivar en mayor medida las condiciones de este sector, y el otro sitio es la Zona #3, a fin de crear el Boulevard del comercio, con la idea de generar mayor espacio para los usuarios y que puedan así participar del proyecto y de las actividades del sector, que se desean proyectar.

Estas zonas de boulevard se desarrollan pues es necesario brindar mucho más espacios para los usuarios y que al día de hoy no se poseen, pues actualmente la prioridad es del automóvil, situación evidente en los estudios llevados a cabo de previo; de igual manera las condiciones de desarrollo de estos espacios dentro del proyecto están definidas por la propuesta de la Herramienta Metodológica de Renovación Urbana, a fin de cumplir con los requerimientos solicitados y lograr así un verdadero nivel de calidad de vida para la población.



Imagen#20: Zona Plaza, Boulevard

La Imagen #20, muestra un detalle del Boulevard del Comercio ubicado en la zona #3, y en donde se muestra la relación entre los edificios y las nuevas áreas peatonales a desarrollar, además como la configuración de los edificios puede generar espacios de sombra para mayor confort de los usuarios que transitan por el sitio; de igual manera en cada uno de estas áreas peatonales presentan alta presencia de vegetación, con el fin de generar un recorrido más confortable para los usuarios.

Zona Estacionamiento

La zona de estacionamiento es únicamente un espacio dentro de todo el desarrollo del proyecto, esta zona presenta la condición de que se encuentra en la superficie, a fin de contar con un espacio para los usuarios que necesitan atender algún pendiente en la zona una vez que se encuentre completa.

De igual manera estos espacios contarán con vegetación a fin de generar mejor paisaje para el sitio; de igual manera es importante mencionar que los estacionamientos restantes en la zona CZ (comercio, vivienda) y COZ (comercio, oficina, vivienda) los estacionamientos se manejarán de manera subterránea a fin de aprovechar el subsuelo y así tener beneficio de estos que al día de hoy no presentan ningún tipo de beneficio para el sector de Desamparados.

7.3 PROPUESTA VIAL conceptual

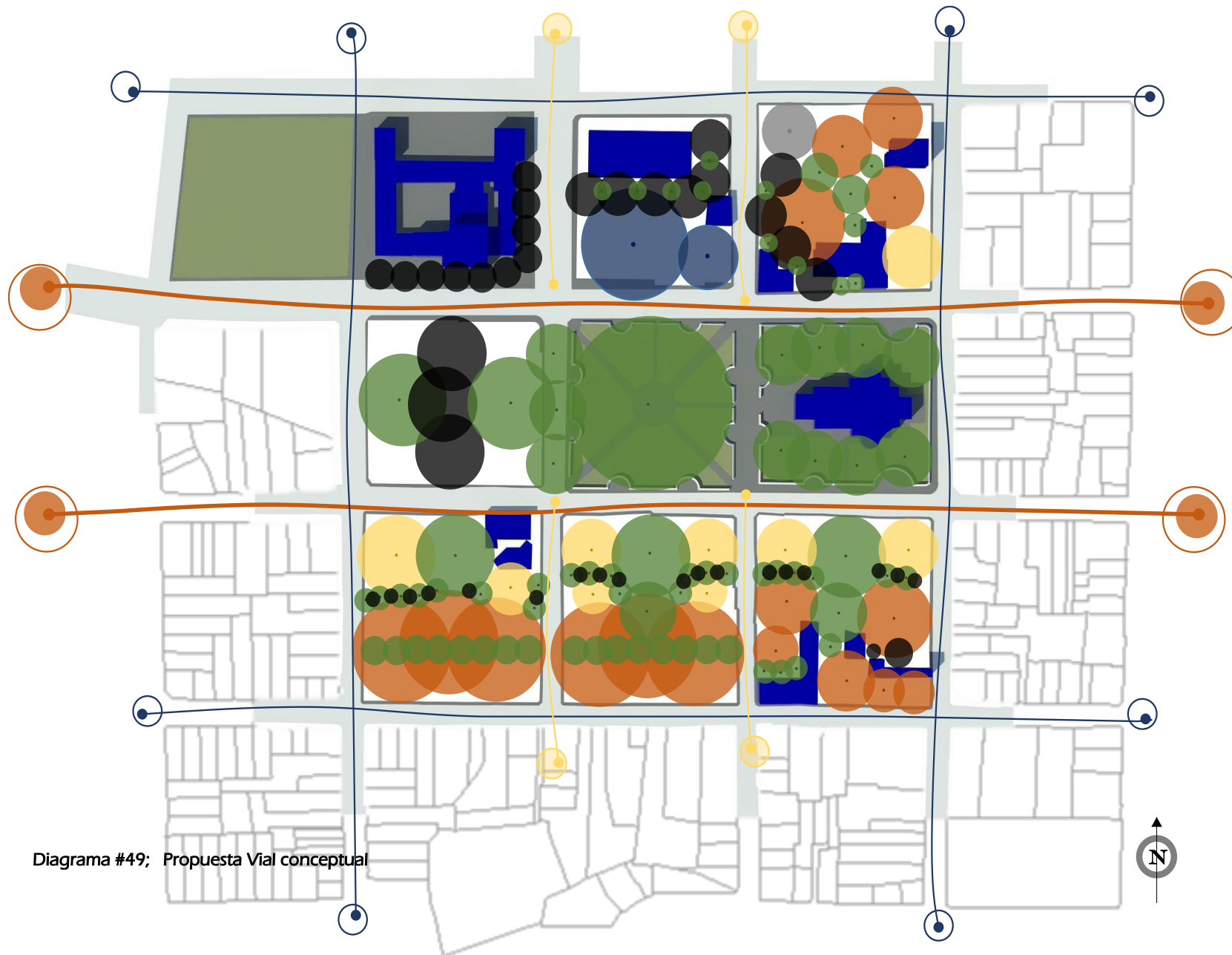


Diagrama #49; Propuesta Vial conceptual

En este aspecto se retoman lo señalado en el análisis macro de la zona de estudio, en donde se señala las grandes debilidades que el sistema vial de Desamparados presenta al día de hoy; pero a pesar de los problemas que posee, la cuadrícula bien definida que posee este sector de estudio es uno de los aspectos a mencionar.

El fin de la propuesta conceptual es poder diferenciar los tipos de vías que se presentan en el sector, y sacar el mayor provecho de las condiciones de las mismas; así entonces, para la propuesta se general tres tipos de vías, cada una con sus condiciones particulares, las cuales se demuestran en el Diagrama #49 y que se definen como:

- Vías tipo A
- Vías tipo B
- Vías tipo C

Para esta parte será necesario aplicar conceptos de la herramienta metodológica, principalmente en el tema de infraestructura urbana, que es al área al que pertenece el apartado, en cuanto al tema de dinámica vehicular y peatonal; de igual manera juegan en este aspecto un papel muy importante los instrumentos de gestión del suelo, ya que estos permitirán el tema de mayor desarrollo de las vías, ya que serían una de las áreas a recibir inversión a cabo de mayores beneficios en el tema de alturas, trámites y otros.

En cuanto al tema de los tipos de vías a continuación se presenta un detalle de cada una de estas y sus condiciones de desarrollo:

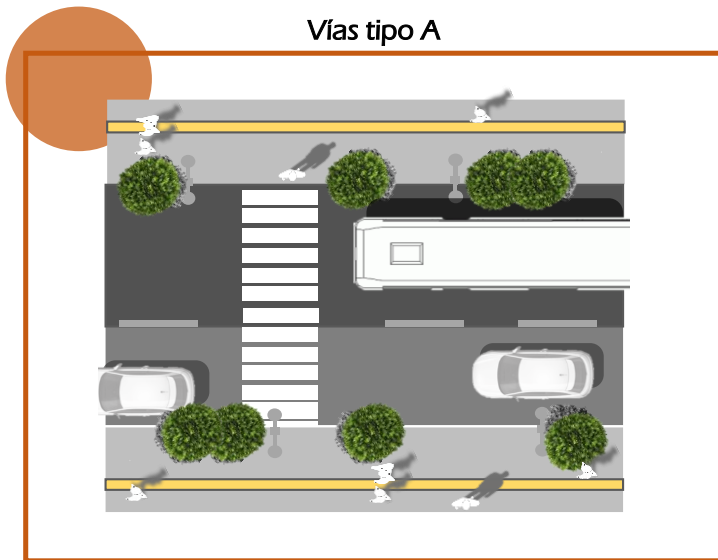


Diagrama #50; Desarrollo Vías tipo A

Las vías tipo A son aquellas que presentan la condición de brindar servicio a los autobuses. Sus prioridades son: primero los peatones, segundo el sistema de transporte público y tercero el transporte privado, por tanto se tendrá la debida demarcación y delimitación de las zonas, estas vías se diseñarán para dar abasto a un autobús y a un vehículo.

Para este tipo de vías se desarrollarán aceras anchas con la debida demarcación, de igual manera se contará con trabajos de paisajismo para el mejorar la imagen del sector. Se tomará de base en este tipo de desarrollo los lineamientos definidos en la Herramienta Metodológica de Renovación a fin de poder cumplir con requerido al tránsito peatonal y vehicular, de igual manera será uso de los instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo de la ciudad.

El Diagrama #50 muestra el detalle de la ejecución de la vía tipo A, para que exista mejor comprensión del alcance que se desea.

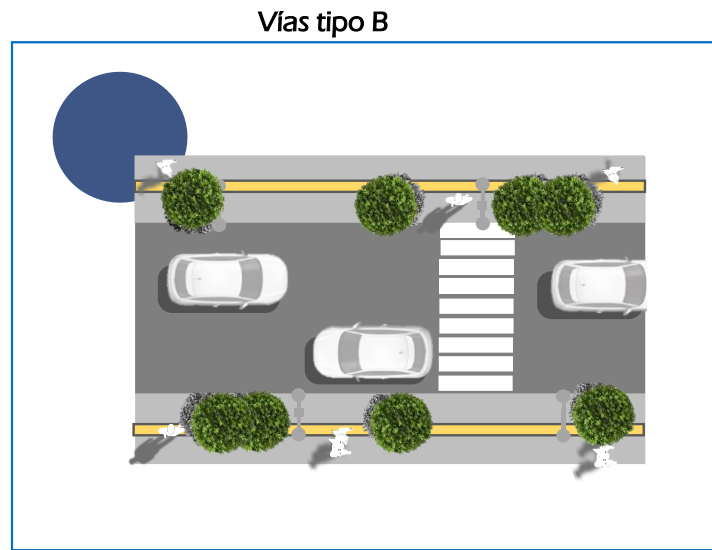


Diagrama #51; Desarrollo Vías tipo B

Estas vías son prioritariamente para el flujo de transporte privado, permitiendo el paso de dos vehículos; la idea es que estas vías sean una forma de despejar las avenidas principales, (vías tipo A). Si se ve el Diagrama #39: Propuesta vial conceptual, se nota como las vías tipo A y las vías tipo B forman un gran cuadrante dentro de la zona de estudio, generando una gran manzana de tránsito vehicular en donde las condiciones sean prioritarias para el peatón y se de todo un trabajo de paisajismo en el sector.

Al igual que en las vías tipo A, en esta la prioridad de tránsito es del peatonal. De igual manera para estas vías se cuenta con aceras anchas y el debido tratamiento del paisaje por medio de la vegetación, todo según lo definido mediante la herramienta metodológica, y aprovechando el uso de los instrumentos de gestión del suelo.

El Diagrama #51 muestra el detalle de cómo se dará tratamiento a las vías tipo B en la zona a renovar.

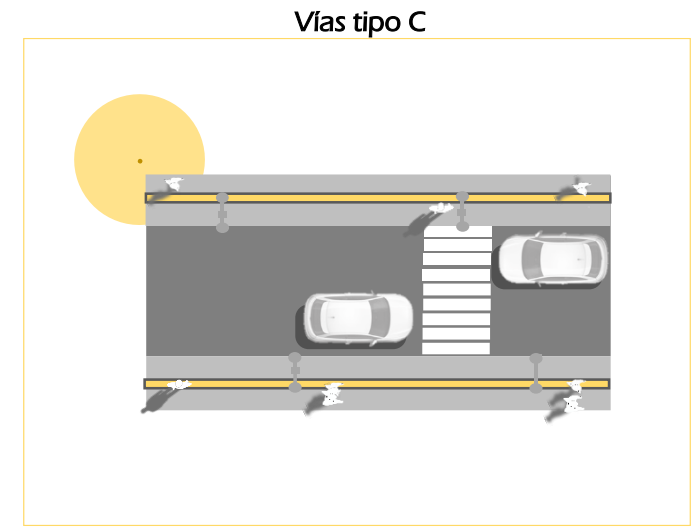


Diagrama #52; Desarrollo Vías tipo C

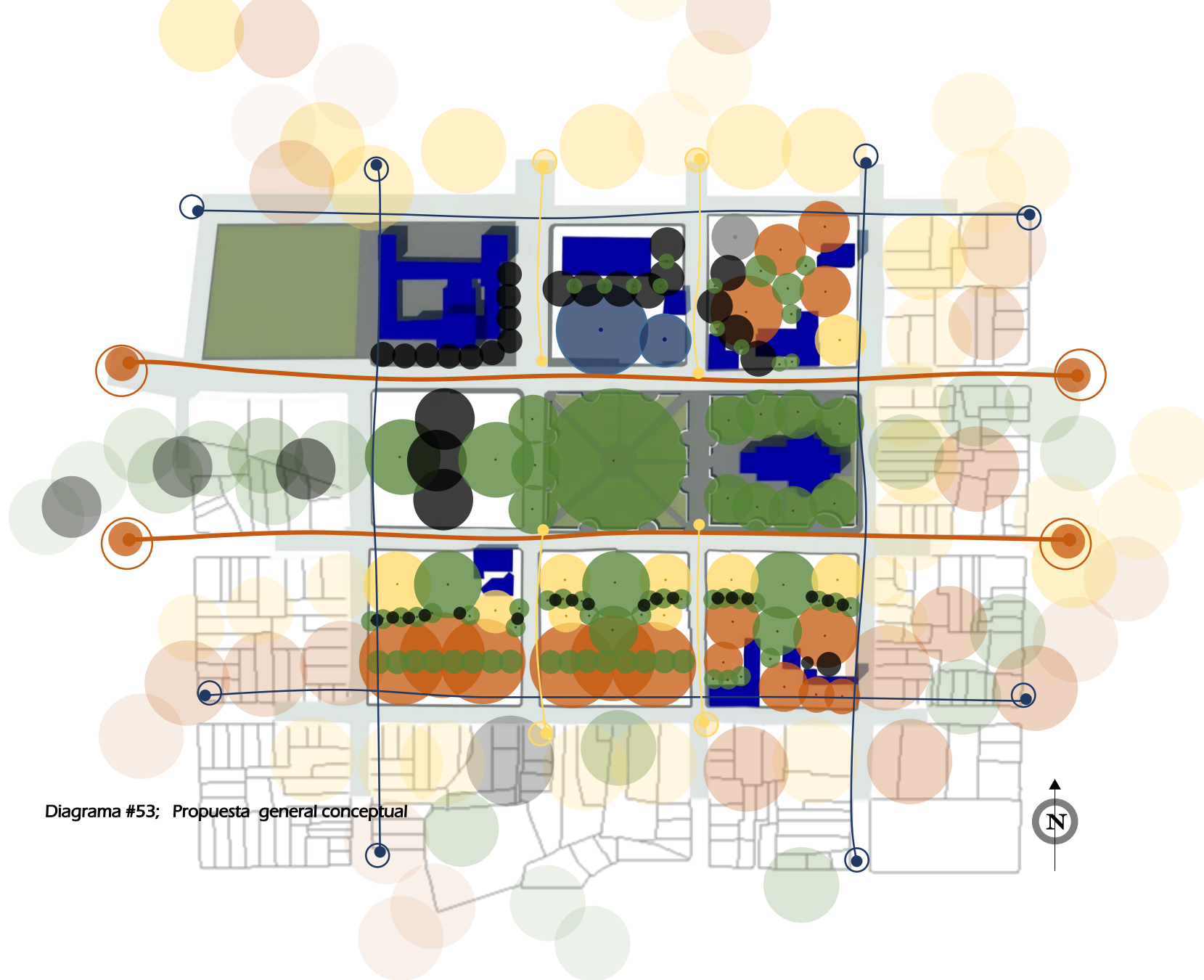
Las vías tipo C son las que presentan la condición diferente a las anteriores, estas vías son la manera de contacto entre las vías tipo A y tipo B, tal y como se muestra en el Diagrama #52,

Estas vías no poseen arborización en su desarrollo ya que son las que están en relación directa con el proyecto de renovación, pero al igual que las anteriores, estas vías tienen como prioridad de paso al peatón, por tanto contarán con la debida señalización a fin de favorecer estas condiciones.

El espacio de las aceras, al igual que en los otros tipos será de manera más amplia pues se desea lograr mejores condiciones para el peatón por encima del transporte privado.

7.4 PROPUESTA GENERAL CONCEPTUAL

PROPUESTA ESPACIAL + PROPUESTA VIAL



Para la propuesta general conceptual se toma lo definido en los espacios y en las vías, detallado previamente y de manera conceptual y ambas capas se superponen a fin de establecer la zona a renovar y cómo esta se vería intervenida una vez aplicados los criterios; esto se ejemplifica en el diagrama #53, en donde se demuestra cómo se relacionan los dos aspectos que fueron conceptualizados pero en una única idea.

A esta propuesta conceptual se debe sumar lo definido en la herramienta metodológica de renovación urbana a fin de establecer una propuesta definitiva del proyecto, ya con una condición más real en cuanto a la configuración de los edificios, de los espacios, áreas verdes, parques y otros espacios, así entonces si se aplican los criterios para cada uno de los cuatro ejes que define la herramienta metodológica se obtendría un modelo de ocupación de ciudad como el que se demuestra en el diagrama #54: Propuesta General Final, pues ya se ajustarían todos los detalles a estos aspectos que requieren ser atendidos de manera prioritaria.

Para una mejor comprensión de lo generado en el Diagrama #54, en las etapas posteriores se explicará la incidencia de cada uno de los cuatro ejes de la herramienta y sus parámetros de diseño, en el resultado obtenido, con el fin de demostrar de esta manera que la herramienta puede generar resultados positivos en pro del desarrollo de las ciudades y enfocadas a la integración con el ser humano.

7.5 PROPUESTA GENERAL FINAL



Diagrama #54; Propuesta General Final

7.6 Aplicación de Herramienta Metodológica

7.6.1 INFRAESTRUCTURA URBANA

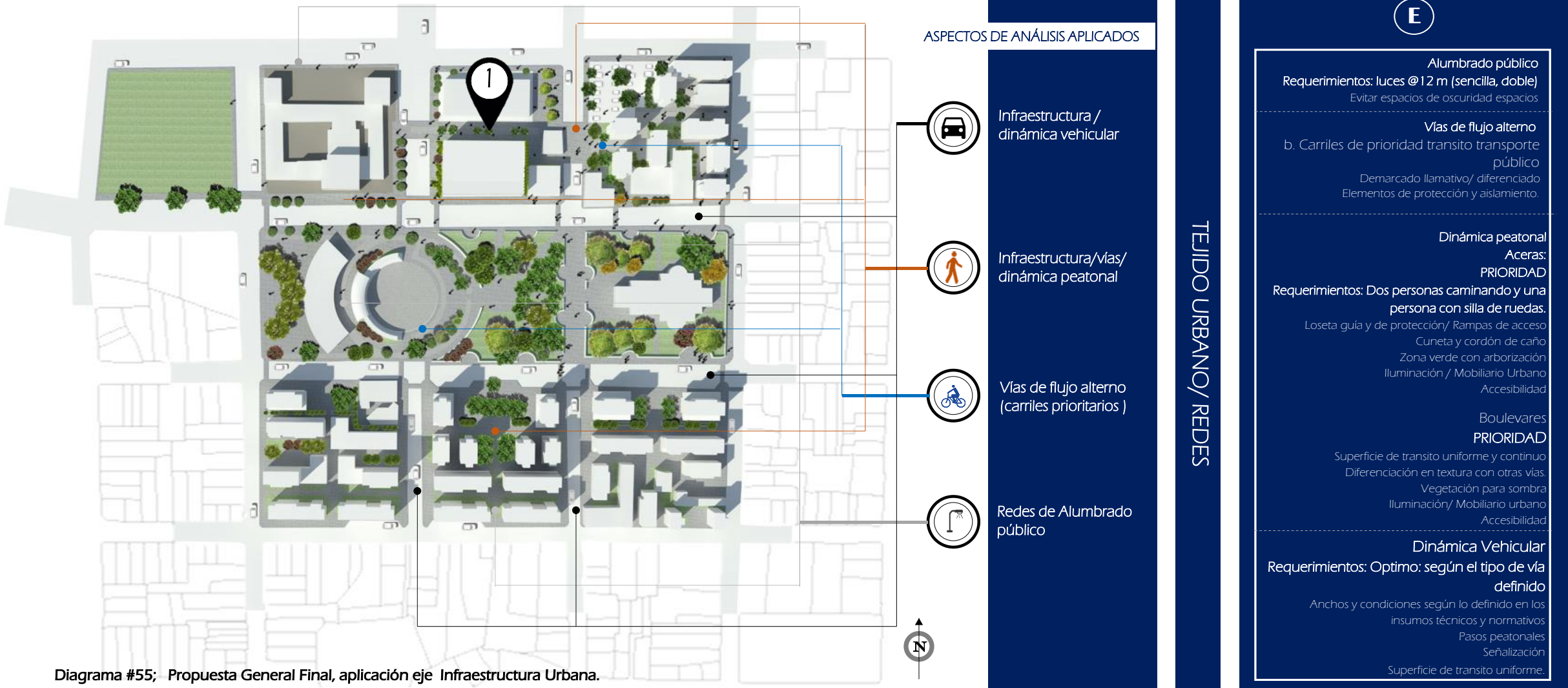


Diagrama #55; Propuesta General Final, aplicación eje Infraestructura Urbana.

Con base a las conclusiones que se obtuvieron del análisis previo del presente proyecto de graduación, se logra identificar que para llevar a cabo un proyecto de renovación urbana en el sitio de estudio se deben atender prioritariamente cuatro aspectos: infraestructura vehicular, infraestructura peatonal, vías de flujo alterno y el tema del alumbrado público; pues son las que presentan condiciones de mayor deterioro, y requieren de proyectos a corto plazo; los demás detalles que pertenecen a este como redes de servicios y otros, requieren mayor detalle y la implementación de mayor inversión de tiempo en su estudio, por tanto no son considerados para la presente propuesta.

Entonces, si se toman los cuatro criterios seleccionados y se aplican los nuevos parámetros de diseño que la herramienta define, queda claro que se pueden llevar a cabo un nuevo modelo de ocupación de la ciudad, en donde se priorice el peatón y se desarrolle un modelo más integral de ciudad. La Imagen #21: Boulevard del Patrimonio demuestra uno de los nuevos espacios a desarrollar en el sector, que sería el conector de todos los edificios patrimoniales que se mantienen en la propuesta, adecuado al posible usuario que transita, con mobiliario urbano, vegetación, áreas de tránsito más pacíficas, relación con los edificios que se mantienen y los que se desarrollarían en la futura propuesta.

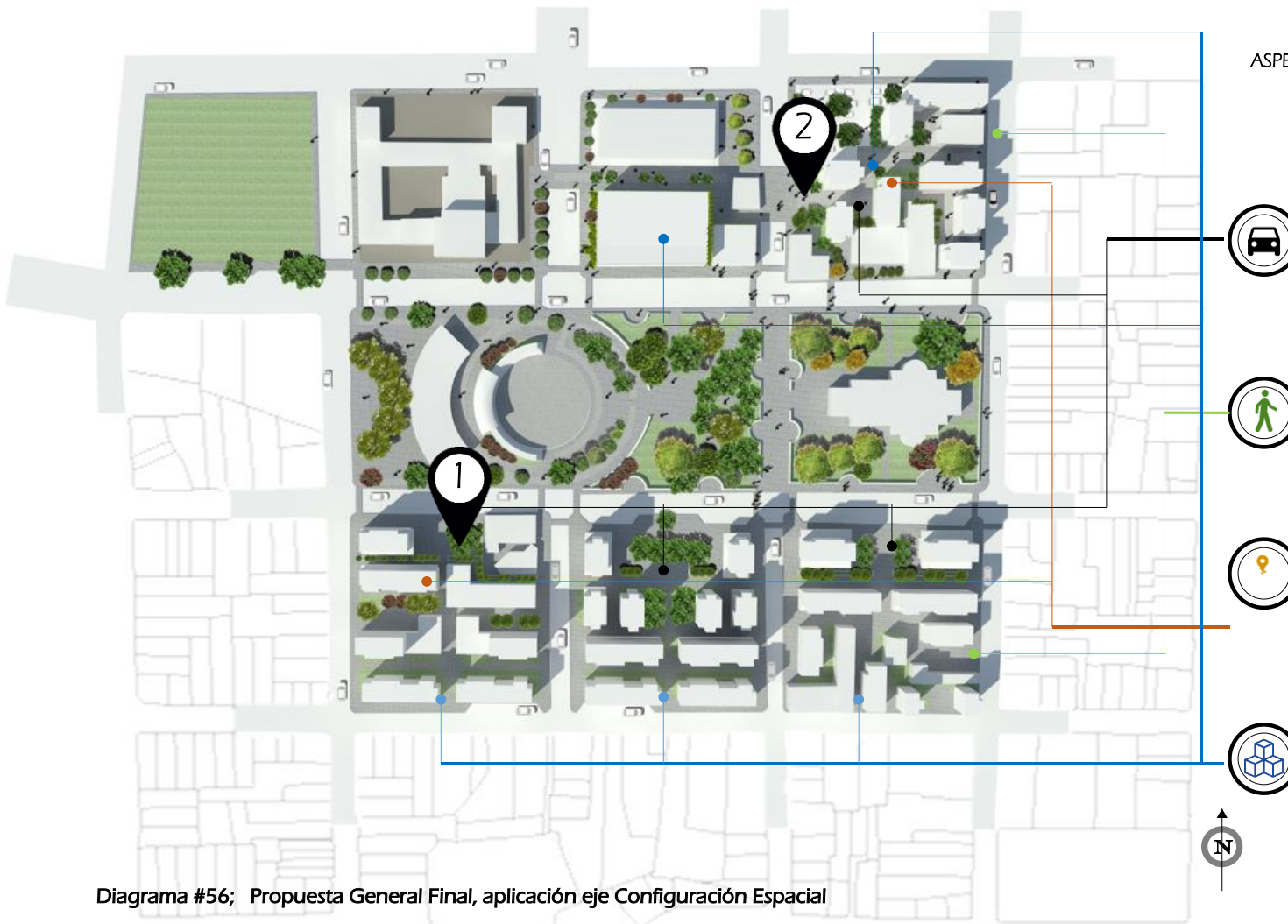
Este modelo que se plantea para la propuesta del Boulevard del Patrimonio es el ideal que se desea para el desarrollo de los demás espacios a renovar y de la zona en general y que debería ser el modelo de desarrollo de las ciudades costarricenses.

Boulevard del Patrimonio



Imagen #21: Boulevard del Patrimonio

7.6.2 CONFIGURACIÓN ESPACIAL



ASPECTOS DE ANÁLISIS APLICADOS

% Vacíos y llenos dentro de las cuadras (predios)
Niveles de ocupación del suelo (%/COS)

Tipos de predios y característica (ONT)

Proyección de usos actuales de las edificaciones:

Niveles de edificios-perfiles (CAS)
Volumetría de las edificaciones-conjunto

CONFIGURACIÓN ESPACIAL

E

Parámetros de Diseño

Tipos de predios y características:
 Requerimientos: regularización y equiparación de los predios que conforman el sector.

Porcentajes de llenos y vacíos:
 Requerimientos: % 60 ocupado
 40% vacíos (parques, aceras, zonas verdes, pasos peatonales, plazas)

Los % variaran dependiendo del desarrollo propuesta, aprovechando más altura y reduciendo la huella de construcción.

Aplicación de IGS

Proyecciones de usos actuales:

Requerimientos: Desarrollo mixto vertical
 -parqueos subterráneos/ -comercio
 -oficinas/ institucional
 -vivienda (tipos de soluciones habitacionales: A, B, C, D)
 -subvención de desarrollado de edificios verticales

Requerimientos: Desarrollo mixto horizontal
 -áreas verdes/ espacios peatonales
 -vivienda
 -comercio
 -institucional/oficinas
 -patrimonio
 - Los espacios de parqueos serán en menor cantidad.

Niveles de Edificios

Requerimientos: Altura 2 ½ el ancho de la vía
 2 ancho de la vía
 IGS

Posibilidad de aumento: aporte a espacio público
 Alturas no superiores o según lo dicte el estudio de IFAso
 Parqueos: Desarrollo subterráneo en los sectores con condiciones de topografía.

Diagrama #56; Propuesta General Final, aplicación eje Configuración Espacial



Boulevard del Comercio



Imagen #22 Boulevard del Comercio

2

Plaza del Patrimonio



Imagen #23 Plaza del Patrimonio

Según los resultados del análisis que se generó previamente, para el eje de Configuración Espacial en la zona de estudio, los aspectos principales de atender son los porcentajes de vacíos y llenos dentro de las cuadras de estudio, pues el espacio ocupado era mucho mayor que el espacio de esparcimiento y confort para el usuario, de igual manera la cantidad de terreno ocioso que no era aprovechado es muy alto, por lo que es necesario revertir estos factores, ya que perjudican el correcto desarrollo de las ciudades, pues las mismas no crecen de manera integral.

Otro de los factores que requiere atención es el tipo de predios, y la configuración de los mismos pues es necesario poder generar un ajuste para tener mayor aprovechamiento, ya que actualmente los terrenos se comportan de una manera muy desordenada y que genera poco potencial de desarrollo en la zona; situación definida y destacada previamente en el análisis generado; condición que nos permite poder hacer uso de los instrumentos de gestión del suelo y su capacidad remodeladora, tal como la reconfiguración predial, específicamente dentro de las cuadras, y los terrenos que las componen, a fin de lograr nuevas configuraciones y permitir implementar modelos más integrales en cuanto a las edificaciones, zonas verdes y boulevares. Esta capacidad remodeladora es la que se toma como base para la propuesta conceptual espacial que da origen a nuevos modelos de ocupación en la ciudad, ya que se proponen dentro de las cuadras nuevos espacios, considerando las mismas como sectores que ya no poseen los límites de las parcelas que previamente las conformaban.

En cuanto a la proyección de los usos actuales de las edificaciones, será necesario que la dinámica actual de mixtura de usos se desarrolle en edificios de altura, implementando mayor cantidad de tipologías de usos para el sector, a fin de generar mayor dinámica en las construcciones que se proyecten.

El fin es permitir mayor posibilidad de acceso a ganancias tanto de desarrollo económico como social para la zona a renovar incrementando de manera real espacios y usos en las edificaciones. Lo anterior se demuestra en la Imágenes #22 y #23 que demuestran el desarrollo de este aspecto.

Por último, otro de los aspectos que requiere prioridad de atención es el desarrollo vertical, y el aprovechamiento del espacio aéreo, el cual con el estudio se demostró que no existe en el sector a renovar. Para el desarrollo e implementación de esta variable, dentro de la zona, se toma como base lo dispuesto en el Reglamento de Desarrollo Sostenible de Desamparados, el cual define una serie de sectores dentro del cantón, estableciendo el distrito central, y principalmente las cuadras que conforman el centro urbano (área de estudio) como un sector de crecimiento y desarrollo, permitiendo generar edificaciones de hasta 14 niveles, según la zonificación establecida, este criterio técnico es el que se define como base para el desarrollo de las nuevas construcciones en el sector y se detalla en las Imágenes #22: Boulevard del comercio y #23: Plaza del Patrimonio.

7.6.2.1 Demostración de aplicación de Instrumentos de gestión del suelo



Diagrama #57; Aplicación de IGS, Transferencia de Potencial de Construcción

A manera demostrativa de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo en la zona a renovar, se toma como ejemplo del uso de la transferencia de potencial de construcción, el cual se define según la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana del INVU como:

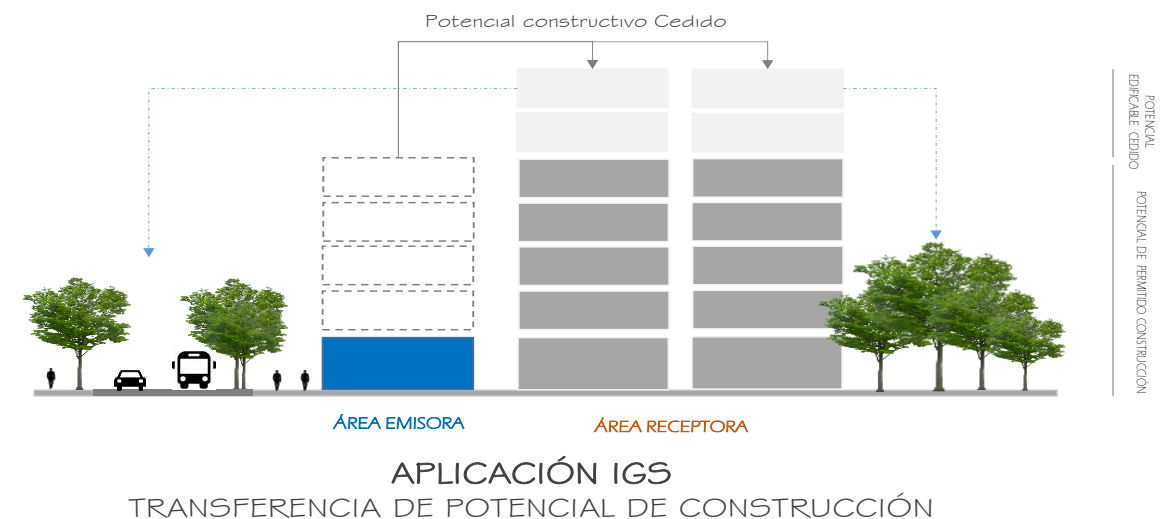
“Las municipalidades podrán autorizar al dueño de un inmueble urbano, privado o público, para que haga efectivo en otro lugar de ser posible, o bien traspase el derecho de construir a un interesado, siempre que lo anterior haya sido previsto en los reglamentos del plan regulador o en el proyecto de renovación urbana, según sea el caso, cuando el referido inmueble sea considerado necesario a los siguientes fines: 13 a) Implantación de equipamientos que brinden servicios públicos (hospitales, clínicas, bibliotecas, escuelas, centros comunales, etc.) b) Preservación, cuando el inmueble sea considerado de interés histórico, ambiental, paisajístico, social o cultural. En estos casos el propietario deberá dedicar parte de las ganancias generadas por la transferencia a la conservación del inmueble a preservar” (Propuesta Reglamento Renovación Urbano, INVU, 2015)

Tomando este caso como ejemplo, se puede entonces demostrar como en la zona a renovar se tiene una zona que puede emitir potencial de construcción que no puede ser aprovechado, que lo representa la escuela, la cual al ser declarada patrimonio no puede desarrollar mayores alturas en la edificación; y se tiene la zona receptora de dicho potencial de construcción, que se ubica en las cuadras del sur, las cuales

poseen altos niveles y posibilidades de desarrollo, lo cual facilita que las mismas sean zona para recibir este potencial, este detalle sobre la zona emisora y receptora queda claro en el Diagrama #57: Aplicación de IGS.

Entonces, si se aplica este instrumento, se podrá brindar a los desarrolladores e inversionistas mayores niveles de crecimiento de las edificaciones, más altura, pero a cambio de estos beneficios, se les exige que inviertan en el desarrollo de proyectos viales, en este caso en especial, o el desarrollo de algunas zonas verdes; pues se tiene un interés importante con este proyecto en lograr vías mucho más amigables con el peaton, con mayores y mejores áreas de tránsito y de igual manera mejorando los sectores de tránsito vehicular, además de la ampliación de los núcleos verdes dentro de la ciudad.

La aplicación de este instrumento, y el aprovechamiento de su capacidad remodeladora en favor de la ciudad y los espacios es evidente en el Diagrama #57 en el cual se demuestra cómo estas herramientas permiten mayores y mejores dinámicas dentro de los espacios urbanos.



APLICACIÓN IGS
TRANSFERENCIA DE POTENCIAL DE CONSTRUCCIÓN

7.6.3 AMBIENTE



Diagrama #58; Propuesta General Final, aplicación eje Ambiente

ASPECTOS DE ANÁLISIS APLICADOS

**Cantidad Total de áreas de espacio verde/libre de la zona de estudio (m²)
% de áreas verdes según cantidad de población
Relación: % área libre vs % de espacio ocupado/ construido**



Topografía de la zona (mapa de topografía)



Ecosistema/ Tipo de vegetación de la zona



AMBIENTE

E

Parámetros de Diseño

Áreas libres:
Requerimientos: Cantidad de espacio Óptimo
Libre p/persona: 10 m²
6-8 m² p/persona
Espacio libre a dispoñes para :parques, plazas, zonas infantiles, boulevares
Nota: Parques, boulevares, plazas y áreas infantiles en general se toman como metros cuadrados de área libre por persona dentro del cálculo de la ciudad.

Ecosistema/ tipología de vegetación:
Requerimientos: aplicación criterios Zona de vida: Bosque Tropical Húmedo Premontano
Tipo de vegetación: cedro amargo, Roble Sabana, Targuá, Flor Blanca, Cabellos de ángel, Ipil Ipil, Jacaranda, Cortez amarillo, entre otros

Paisaje
Requerimientos: Tratamiento de paisaje Urbano/ Rural
Tratamiento de paisaje Natural/Artificial
Principios de Paisajismo en parques, plazas y boulevares, sendas peatonales
Arborización de vías, senderos peatonales, boulevares, parques y plazas urbanas
Muralismo, grafitis, arte itinerante, huertas urbanas, tratamiento con textura en plazas

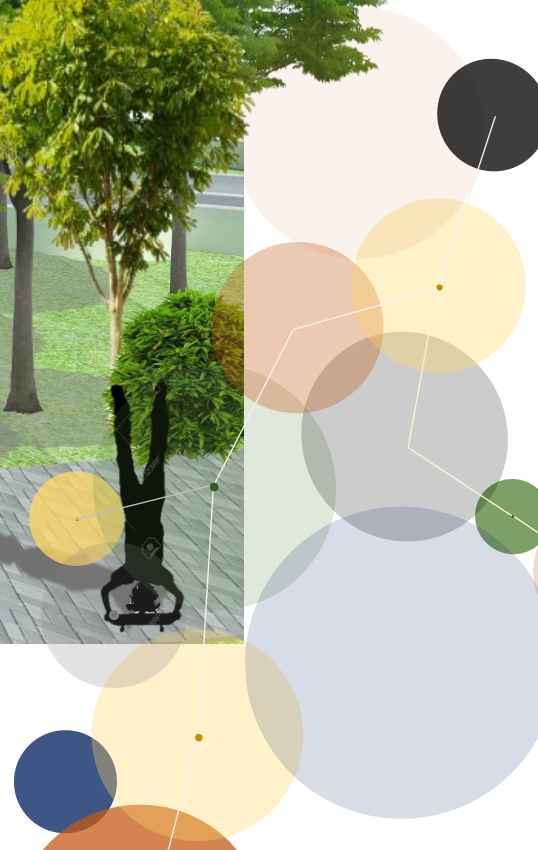
Topografía de la zona:
Requerimientos: Manejo de la topografía para:
1. Desarrollo de terrazas para construcción de edificios, plazas y lugares de estancia.
2. Aprovechamiento de subsuelo para el desarrollo de parqueos subterráneos.



Parque Centenario



Imagen #24, Parque Centenario



2

Plaza de la Biblioteca



Imagen #25, Plaza de la Biblioteca

La variable ambiental y los parámetros de diseño definidas para este eje por parte de la herramienta de renovación urbana se convierten en el proyecto en uno de los principales aspectos a aplicar, pues como fue evidente, de los resultados obtenidos producto del análisis, se establece que el actual pulmón verde con el que cuenta el centro de Desamparados, el Parque Centenario, es uno de los nichos de actividad más importante de la población lo que demuestra que estos nichos y centros de actividad sí son aprovechados por los usuarios y que generar más áreas como estas podrán satisfacer la demanda y la necesidad de las personas de contar con áreas de juego, de reunión, de esparcimiento, en favor de mejorar la calidad de vida y aumentar los índices de desarrollo social desde un factor tan importante como lo es la inclusión de las áreas verdes dentro de las ciudades, pues las mismas empiezan a convertirse en zonas ambientalmente sostenibles.

Las Imágenes #24 y #25 muestran cuál es el acercamiento que se desea lograr en los nuevos espacios urbanos a desarrollar por medio de la herramienta de renovación urbana, en los cuales el ecosistema propio de este sector de la ciudad, el desarrollo y aumento de más áreas verdes, e incluir temas de paisaje natural y urbano permitirían alcanzar ciudades más sustentables y amigables para la población.

7.6.3.1 Demostración de aplicación de Instrumentos de gestión del suelo

“Artículo 24. Concesión onerosa de potencial edificable por inversión en espacio público: Las municipalidades podrán conceder mayor aprovechamiento constructivo a los desarrolladores inmobiliarios o dueños de terrenos, que inviertan directamente en obras determinadas por la municipalidad como de interés público, a saber, áreas recreativas, espacios públicos o infraestructura para equipamiento público. La municipalidad también podrá modificar las restricciones urbanísticas aplicadas a los edificios como incentivo por la inversión en obras de interés público. Lo anterior, sin perjuicio de los porcentajes mínimos de superficie establecidos para espacios públicos determinados por la LPU. Las municipalidades deberán establecer los equipamientos públicos faltantes y que puedan ser generadores de potencial edificable, así como las áreas receptoras susceptibles a participar en la operación.” (Propuesta Reglamento Renovación Urbana, INVU, 2015)

Tal y como lo establece la propuesta del Reglamento de Renovación Urbana, existe un instrumento de gestión del suelo muy claro y útil que permite a los municipios poder llevar a cabo proyectos que involucren espacio público, permitiendo a los desarrolladores obtener mayores beneficios a cambio de la inversión en zonas que requieren de equipamiento o desarrollo de algún tipo de espacio para la población.

Tal y como se demuestra en el Diagrama #59 se tiene una zona emisora, que en este caso es la que permite ceder el potencial de construcción con el que cuenta, al igual que se cuenta con una zona receptora, que es la que se encargad de recibir más área constructiva para su desarrollo; la diferencia en

este punto radica en que las inversiones que van a llevar a cabo los desarrolladores será propiamente en zonas destinadas al desarrollo de espacio público para la ciudad; que de igual manera se demuestra en el diagrama #59, en donde se nota la dinámica de aporte al desarrollador pero de retribución a la ciudad en inversión de áreas de interés, en este caso en particular, el uso de este instrumento permite llevar a cabo el desarrollo de un nuevo proyecto de plaza, que sería la extensión del actual Parque Centenario, con el fin de brindar espacios más dinámicos y permitan mayores aprovechamientos y actividades propias de una cabecera de distrito y de cantón, como es el caso de Desamparados y el proyecto de renovación que se desea plantear.

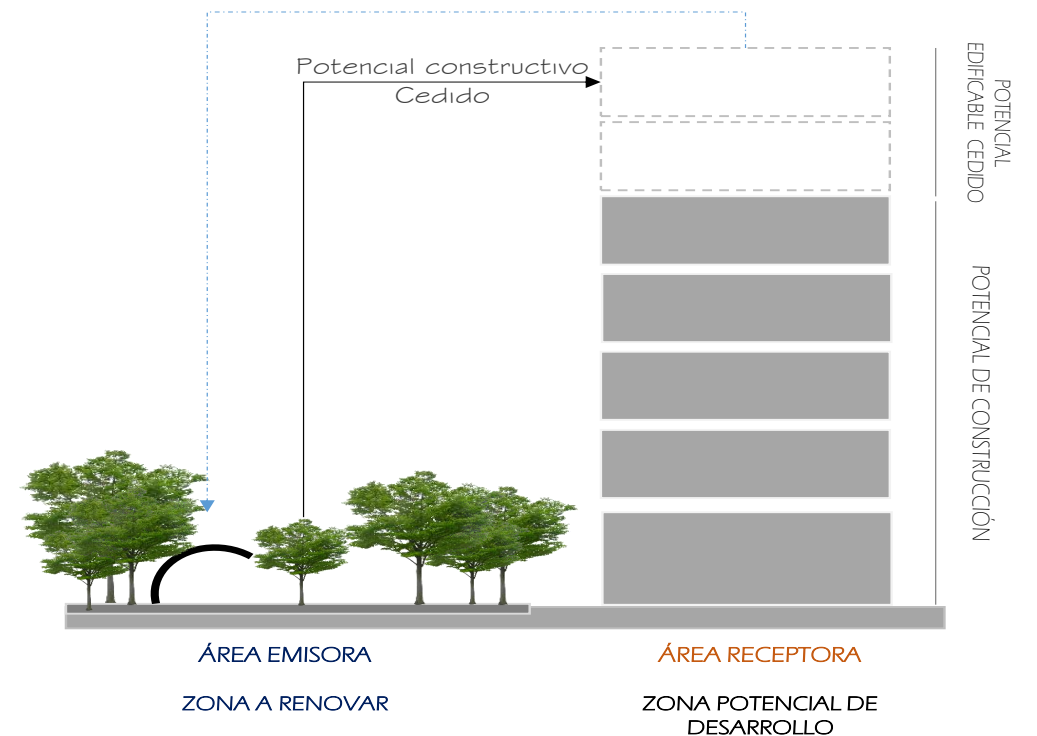
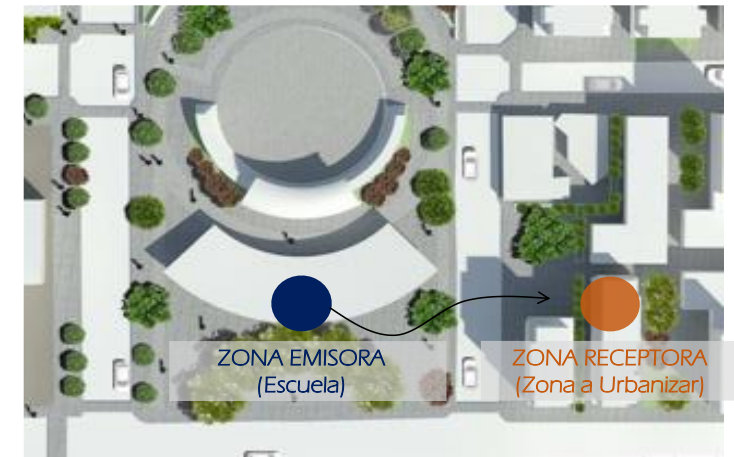


Diagrama #59: Aplicación de IGS, Transferencia de potencial edificable Por inversión en espacio público

7.6.4 SOCIALES



Diagrama #60; Propuesta General Final, aplicación eje Social

ASPECTOS DE ANÁLISIS APLICADOS

Cantidad de población por grupos sociales
Proyección de crecimiento de la población (%)

Modelo de familias

Índices de desarrollo social, económico y cultural



AMBIENTE

E

Parámetros de Diseño

Desarrollo social, económico y cultural
Parámetros: Medir desarrollo social, económico y ambiental
Mejora de condiciones para la población por infraestructura
Generación de empleo en la zona de renovación
Aumento de la inversión de capital por mejoras en infraestructura
Aumento del desarrollo ambiental mediante zonas verdes, paisaje, ecosistema

Cantidad de población a reubicar
Requerimientos: Plan Estratégico de movilización y reubicación de la población producto del proyecto de renovación.

Cantidad de población
Proyección de crecimiento de la población
Parámetros: Aumento de población

Porcentaje de ocupación por tipología de familias
Proyección: aumento de grupos de familia y modelos familiares por mejoras en condiciones y tipologías de vivienda.
Aplicación de cuatro modelos de vivienda en el sector para intensificar la participación del mercado.

El eje social además de buscar el aumento de la densidad de la población por medio de la incorporación de nuevos edificios habitacionales, con el fin de reunir nuevamente a la población en los centros de ciudad, busca ser una respuesta de los tres ejes anteriores, pues si la infraestructura urbana, la configuración espacial y el ambiente se encuentra en desarrollo integral y armonioso, entonces se logra uno de los que debe ser el pilar para el desarrollo de las ciudades, la calidad de vida la población. El presente proyecto de graduación lo que busca es poder llevar a cabo nuevas metodologías para permitir incluir la variable social dentro de las configuraciones y desarrollo de los espacios urbanos, situación que al día de hoy no ocurre pues es uno de los últimos aspectos a considerar.

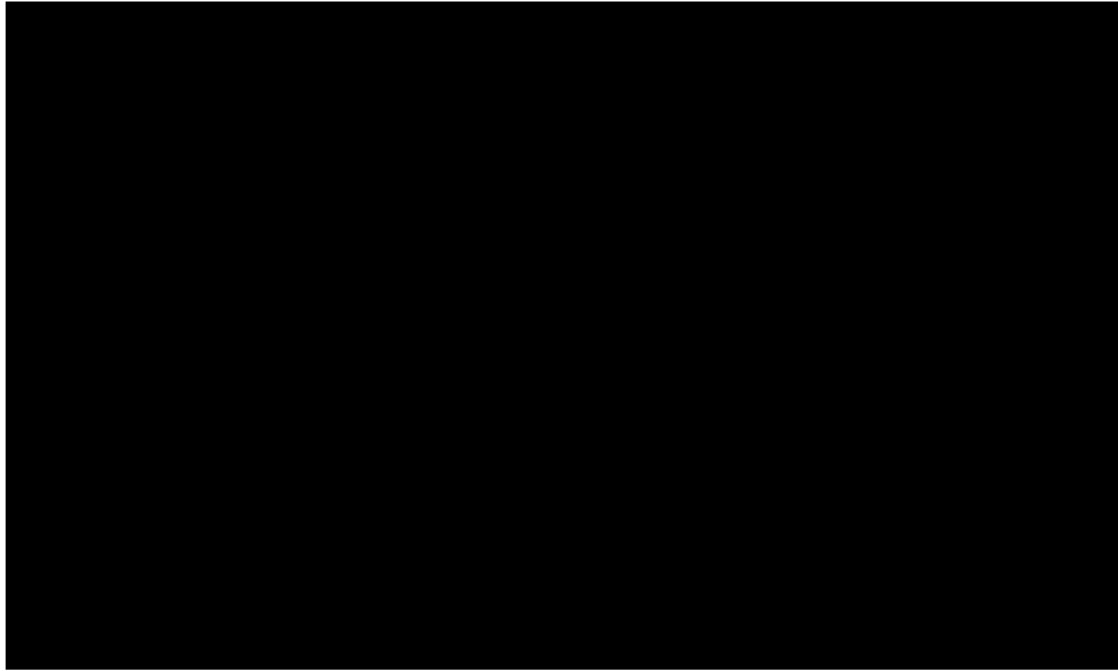
Si se logra una ciudad como la que se propone en el proyecto Desamparados Ciudad centro, entonces este sector de la GAM dejará de estar dentro de uno de los cantones con menor índice de desarrollo humano, pues todo el desarrollo sería de la mano con la población y por la población.



Plaza del Centenario



Imagen #26, Plaza del Centenario





**FASE II
ANÁLISIS
NORMATIVO**

A partir del análisis se demostró que se cuenta con un marco legal desactualizado y que no se ajusta a las condiciones actuales del país, por tanto urge de llevar a cabo un proceso completo de actualización normativa a las realidades nacionales, que cuente con una base profesional y técnica a fin de revertir los daños ocasionados.

A pesar de las debilidades encontradas producto de la investigación, se ha logrado identificar algunos aspectos positivos y aportes rescatables para futuras propuestas de actualización normativa, que son señalados en la presente investigación.



**FASE III
ANÁLISIS
ZONA DE
ESTUDIO**

Se demostró como el sector de Desamparados es un área prioritaria de renovación urbana dentro de la GAM que necesita de un cambio de modelo de acción urgente a nivel cantonal.



**FASE IV
DESARROLLO
DE
HERRAMIENTA**

El fin de desarrollar la herramienta fue brindar un insumo a los municipios y a los técnicos municipales con el objetivo que se puedan ejecutar proyectos reales y llegar a cumplir un desarrollo real de los espacios urbanos, tratando de satisfacer los requerimientos reales actuales de las ciudades para el desarrollo.

Es necesario que las municipales hagan aprovechamiento real de la autonomía con que cuentan, y así empoderarse del desarrollo de sus territorios.

En el marco del proceso de actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Desamparados, es necesario poder aplicar políticas actualizadas de renovación del espacio deteriorado.

**INSTRUMENTOS DE
GESTIÓN DEL SUELO**

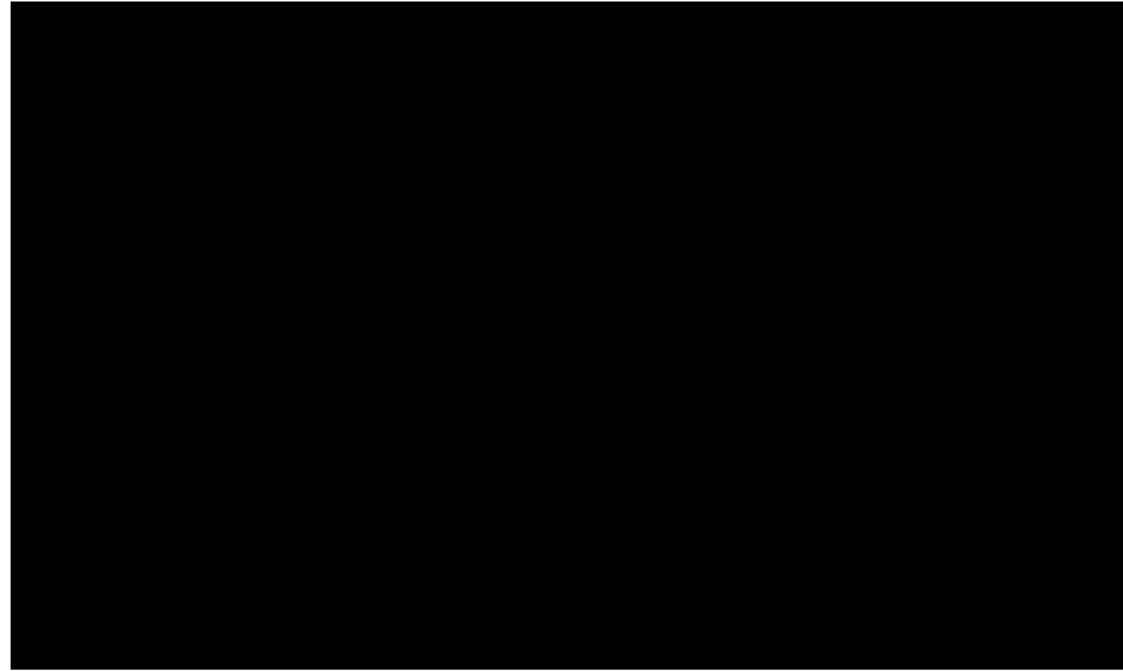


Es necesario que el país se actualice hacia los conceptos y modelos de desarrollo y renovación urbana internacionales a fin de poder revertir los males generados.

Aunque las realidades nacionales son factores complicados para la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, ya se cuenta con una base de los mismos en la normativa que rige el país que permitiría iniciar con el desarrollo de los mismos.

Está en manos de los gobiernos locales, a partir de la autonomía con la que cuentan, utilizar los instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo de su territorio.

El desarrollo de las ciudades costarricenses puede ser real si se aplicarán y consideraran: los modelos actuales con que se cuenta a nivel internacional, los buenos insumos y los conocimientos de profesionales calificados a nivel nacional, los aportes que se desarrollan desde la academia; la voluntad política y sobre todo cambiando la forma pensar, entender y tratar nuestras ciudades.



Jurisprudencia

- Sala Constitucional, Corte Suprema de Justicia. (2012). Sentencia 14219-12. Extraído de: <http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Sentencias/2012/12-014219.pdf>
- Sala Constitucional, Corte Suprema de Justicia. (2012). Sentencia 2541-12. Extraído de: <http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Articulos/50-Ambiente.htm>
- Sala Constitucional, Corte Suprema de Justicia. (2012). Sentencia 8899-12. Extraído de: <http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Articulos/50-Ambiente.htm>
- Sala Constitucional, Corte Suprema de Justicia. (2011). Sentencia 333-11. Extraído de: <http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Sentencias/2011/11-0333.pdf>
- Sala Constitucional, Corte Suprema de Justicia. (2010). Sentencia 4807-2010. Extraído de: <http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Sentencias/2010/10-004807.html>
- Sala Constitucional, Corte Suprema de Justicia. (2010). Sentencia 20958-2010. Extraído de: <http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Principios%20Constitucionales/AUTONOM%C3%8DA%20MUNICIPAL.htm>

Normativa y Política Nacional e Internacional.

- Ley Orgánica del Ambiente. Ley 7754. Diario Oficial La Gaceta (N°215), San José, Costa Rica. 13 de noviembre, 1995.
- Código Municipal de Costa Rica. Ley 7794. Diario Oficial La Gaceta (N° 94), San José Costa Rica. 18 de mayo, 1998.
- Ley de Planificación Urbana, Ley 4240. Diario Oficial La Gaceta (N° 274), San José, Costa Rica. 31 de noviembre, 1968
- Reglamento de Renovación Urbana. Versión Consulta Pública. Diario Oficial La Gaceta (). San José, Costa Rica.
- Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones. Diario Oficial La Gaceta. San José, Costa Rica. 20 julio, 1973
- Ley Orgánica Ordenamiento Territorial, Ley 1454. Imprenta Nacional de Colombia (N° 48115). Bogotá, Colombia. 29 de julio, 2011
- Ley 388, Imprenta Nacional de Colombia (N° 43091). Bogotá, Colombia. 18 julio, 1997.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. 2012. Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012-2040, MIVAH. Extraído de: http://www.mivah.go.cr/Documentos/rendicion_cuentas/Inf_Ges_Min_Irene_Campos/PNOT_2012-10-22_Aprobada.pdf
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. 2014. Plan de Desarrollo Urbano para la Gran Área Metropolitana (GAM). 2013-2030, MIVAH. Extraído de: http://www.mivah.go.cr/Biblioteca_PlanGAM.shtml
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. 2008. Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica, 2008-2030, MIVAH. Extraído de:

<http://www.mivah.go.cr/PRUGAM.shtml>

- ONU Habitat. (2004). Carta Mundial del Derecho a la Ciudad. Extraído de:
http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_docman&task=doc_details&gid=50&Itemid=3
Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. (2007) Reglamentación técnica para diseño y construcción de urbanizaciones, condominios y fraccionamientos. Diario La Gaceta (N 55). San José Costa Rica. 19 de marzo del 2007.
- Secretaría de Integración Económica Centroamericana SIECA. (2004). Normas para el diseño geométrico de las carreteras regionales. Guatemala

Libros y Textos

- Carrión F. (2001). La Ciudad Construida. Urbanismo en América Latina. Ecuador: FLACSO
- CFIA. (2008). Guía para el Diseño y Construcción del Espacio Público en Costa Rica. Editorial Gozaka. San José Costa Rica.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2003). Gestión del Suelo Urbano en el marco del Ordenamiento Territorial. Bogotá, Colombia.
- Lincoln Institute of Land Policy. (2007). Analyzing Land Readjustment. Economics, Law and Collective Action. Books by Desing. Massachusets, USA.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2004). Formulación y aplicación de la Ley 388 de 1997 en Colombia. Una Práctica colectiva hecha realidad. Bogotá, Colombia.
- Peña, M. (2014). Daño, Responsabilidad y Reparación ambiental en la jurisprudencia costarricense. Revista Judicial (111). San José, Costa Rica.
- Saldías C. (2006). Sistema de Certificación de la calidad de la Planificación Estratégica. Bogotá, Colombia.
- Smith O. (2007). Proyectos Estratégicos de Urbanismo Metropolitano. Centro de Publicaciones Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín. Bogotá Colombia.
- Torres Arzayús P. y García Botero M. 2010. Las ciudades del mañana. Gestión del Suelo Urbano en Colombia. Washington, D.C: BID
- ONU Habitat. (2011). Herramientas de Gestión y Planificación del suelo. Quito
- Ministerio de Hacienda. Guía técnica. (2014) Actualización de las Plataformas de Valores por zonas homogéneas. San José. Costa Rica
- Ministerio de Hacienda. (2015). Manual de Valores base unitarios por tipología constructiva. San José Costa Rica.
- Comisión Nacional de Emergencias. (s.a). Mapa de Amenazas y Peligros Naturales del Cantón de Desamparados. Extraído de:
https://www.cne.go.cr/index.php/prevencie-desastres-menuprincipal-93/mapas-de-amenazas/cat_view/276-mapas-de-amenazas/286-san-jose/314-desamparados
- Servicio de Conservacion de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura de Los Estados Unidos (s.a) Guia para La Evaluacion de Suelos y Valoracion de Sitios. Colorado. Estados Unidos.
- MIDEPLAN. (2013). Índice de Desarrollo Social (IDS) 2013. Extraído de:
www.mideplan.go.cr

Páginas Web

- Pascual Esteve J. (2001). De la planificación a la gestión estratégica de las ciudades. Estrategias de Calidad Urbana. Barcelona. Extraído de: <https://www1.diba.cat/uliep/pdf/45009.pdf>
- Paniagua Arguedas L. (2014). La Nación. San José, una ciudad, no una moda. Extraído de: http://www.nacion.com/opinion/foros/San-Jose-ciudad-moda_0_1404459557.html
- Woodbridge J. (2013). La Nación. La crisis es una oportunidad de cambio. Extraído de: http://www.nacion.com/opinion/foros/crisis-oportunidad-cambio_0_1370262964.html
- Biblioteca Pública de Desamparados. (2014). Problemática del Cantón. Extraído de: <https://sites.google.com/site/bibliotecajgm/desamparados/problematika-del-canton>
- Programa de las Naciones Unidas. (1997). Cumbre para la Tierra +5. Extraído de: <http://www.un.org/spanish/conferences/cumbre&5.htm>
- Peña Chacón M. (2013). La Nación. 18 años de la Ley Orgánica del Ambiente. Extraído de: http://www.nacion.com/opinion/foros/anos-Ley-Organica-Ambiente_0_1331666900.html
- Romero C, Saenz J, (s.a): Municipio y participación ciudadana. Extraído de: <http://dns.ts.ucr.ac.cr/binarios/docente/pd-000097.pdf>
- Instituto de Fomento y Asesoría Municipal. Dirección de Gestión Municipal. Sección de Investigación y Desarrollo. (2004). El gobierno local en Costa Rica. Extraído de: http://www.ifam.go.cr/docs/goblocales_1.pdf
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2003). *Gestión del Suelo Urbano en el Marco del Ordenamiento Territorial*. Bogotá: Imprenta Nacional.
- Unimer Research International. (2002). Valores ambientales de los y de las costarricenses. Extraído de: http://www.nacion.com/In_ee/encuestas/unimer/08-2002/encuesta.htm
- Romero C y Sáenz J. (s.a). Municipio y Participación Ciudadana. San José, Costa Rica. Extraído de: <http://dns.ts.ucr.ac.cr/binarios/docente/pd-000097.pdf>
- Chaves, S. (2006). Duodécimo Informe sobre el estado de la nación en desarrollo humanos sostenible. Informe Final. Los 10 años de la Ley Orgánica del Ambiente: Logros y Perspectivas. San José, Costa Rica. Extraído de: http://www.estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/012/Diez_anos_ley_organica_ambiente.pdf
- Sala Constitucional, Corte Suprema de Justicia. (2012). Sentencia 12067-12. Extraído de: http://jurisprudencia.poder-judicial.go.cr/SCIJ_PJ/busqueda/jurisprudencia/jur_Documento.aspx?param1=Ficha_Sentencia¶m2=1&nValor1=1&nValor2=230036&tem1=Municipalidad%20-%20competencia%20-%20territorio&strTipM=T&IResultado=4&strTem=ReTem
- Jinesta E (2008). Planificación Urbanística Local en la Jurisprudencia Constitucional. San José, Costa Rica. Extraído de: http://www.ernestojinesta.com/_REVISTAS/PLANIFICACION%20URBAN%20LOCAL%20EN%20LA%20JURISPRUDENCIA%20CONSTITUCIONAL.PDF
- Fonseca W, Chaves H y Rey J. (s.a) Cambios en la cobertura del suelo y áreas prioritarias para la restauración forestal en el Caribe de Costa Rica. Revista Recursos Naturales y Ambiente, 99-107. Extraído de:

<http://orton.catie.ac.cr/repdoc/A7411e/A7411e.pdf>

- Brenes E. (2010). Falacias del INVU. La Nación. Extraído de:
http://www.nacion.com/opinion/foros/Falacias-INVU_0_1159884049.html
- Brenes E. Perspectivas de la Planificación Urbana 1era parte. Extraído de:
<http://www.hablandoclarocr.com/index.php/hablando-juntos/politicas-publicas/410-perspectivas-de-la-planificacion-urbana-1a-parte>
- Procuraduría General de la República. (2004). Sentencia C 001-2004. Extraído de:
<http://www.pgrweb.go.cr/DOCS/Dictámenes/1/P/D/2000-2009/2005-2009/2005/7BEC4.html>
- Sala Constitucional, Corte Suprema de Justicia. (2012). Sentencia 4400-12. Extraído de:
<http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Articulos/169Gobierno%20municipal,%20deber%20de%20administrar%20intereses%20y%20servicios%20locales..htm>
- Ardila G. (2015). Reglamentación de renovación urbana en Bogotá, inaplazable/opinión. El Tiempo. Extraído de:
<http://www.eltiempo.com/bogota/reglamentacion-de-renovacion-urbana-en-bogota-inaplazable-opinion/15635517>
- Jiménez R. (2015). La ilógica oposición al reglamento de renovación urbana. La Ciudad Paralela. Extraído de:
<https://www.facebook.com/LaCiudadParalela/posts/10206172769014897>
- Aguerro M, (2013): “Desamparados tan abundante en votos como en carencias”. La Nación. Extraído de:
http://www.nacion.com/nacional/politica/Desamparados-abundante-votos-carencias_0_1375862410.html
- Ciudades de Libertad (2015). Extraído de:
<http://www.crhumanitaria.org/web/organizaciones.aspx?org=52>



9.2 BIBLIOGRAFÍA DE IMÁGENES

- Imagen #1: Alcances en desarrollo de las ciudades en Colombia, Guatemala y Brasil. Sin Fuente
- Imagen #2: Relación de superficie de área de las ciudades del mundo. Sin Fuente
- Imagen #3: Grupos de países según nivel de urbanización. América Latina. Carrión F. (2001). La Ciudad Construida. Urbanismo en América Latina. Ecuador: FLACSO
- Imagen #4: América Latina y el Caribe. Tasa de Urbanización. Carrión F. (2001). La Ciudad Construida. Urbanismo en América Latina. Ecuador: FLACSO
- Imagen #5: Zona de estudio. Sitios de referencia. Autoría propia.
- Imagen #6: Zona de estudio. Delimitación de cuadras. Autoría propia.

- Imagen #7 Desarrollo Urbano de la GAM. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. 2014. Plan de Desarrollo Urbano para la Gran Área Metropolitana (GAM). 2013-2030, MIVAH. Extraído de: http://www.mivah.go.cr/Biblioteca_PlanGAM.shtml
- Imagen #6.1 Distribución de cantones y distritos en Costa Rica
- Imagen #7 La Costa Rica de ayer en 1994. Extraído de: <http://www.crhoy.com/tecnologia/google-asi-cambio-el-valle-central-en-los-ultimos-32-anos/>
- Imagen #8 La Costa Rica de ayer 2016: Extraído de: <http://www.crhoy.com/tecnologia/google-asi-cambio-el-valle-central-en-los-ultimos-32-anos/>
- Imagen #9 Avance transporte público Ciudad de Bogotá. Antes: <http://adamjones.freesevers.com/bogota.htm> Después: <http://combo2600.com/del-ayer-y-hoy>
- Imagen #10 Clasificación del suelo. Distrito Barranquillo. Extraído de: <http://www.zonu.com/detail/2011-08-18-14339/Clasificacion-del-suelo-en-Barranquilla-2007.html>
- Imagen #11 Detalle de condición actual de la zona de estudio.
- Imagen #11.1 Estudio de caso, zona de estudio. Autoría propia.
- Imagen #12 Detalle de zona con criterios de conservación aplicados. Autoría propia.
- Imagen #13 Detalle de mapas de capacidad del suelo, Zona de estudio. Ministerio de Hacienda. Guía técnica. (2014) Actualización de las Plataformas de Valores por zonas homogéneas. San José. Costa Rica
- Imagen #14 Detalle tabla Zona Homogénea 103-01-U14. Ministerio de Hacienda. Guía técnica. (2014) Actualización de las Plataformas de Valores por zonas homogéneas. San José. Costa Rica
- Imagen #15 Detalle Zonas Homogéneas en zona de estudio. Ministerio de Hacienda. Guía técnica. (2014) Actualización de las Plataformas de Valores por zonas homogéneas. San José. Costa Rica
- Imagen #16 Tabla detalles zonas homogéneas en zona de estudio. Ministerio de Hacienda. Guía técnica. (2014) Actualización de las Plataformas de Valores por zonas homogéneas. San José. Costa Rica
- Imagen #17 Zona de Comercio y Vivienda. Autoría Propia.
- Imagen #18 Zona de Comercio, Oficina y Vivienda. Autoría Propia.
- Imagen #19 Zona de Parque Ecosistema. Autoría Propia.
- Imagen #20 Zona Plaza Boulevard. Autoría Propia.
- Imagen #21 Boulevard del Patrimonio. Autoría Propia.
- Imagen #22 Boulevard del Comercio. Autoría Propia.
- Imagen #23 Plaza del Patrimonio. Autoría Propia.
- Imagen #24 Parque Centenario. Autoría Propia.
- Imagen #25 Plaza de la Biblioteca. Autoría Propia.
- Imagen #26 Plaza del Centenario. Autoría Propia.



9.3 BIBLIOGRAFÍA DE DIAGRAMAS

- Diagrama #1: Estructura General del proyecto de graduación. Autoría propia.
- Diagrama #2 Delimitación de la zona de estudio. Autoría propia.
- Diagrama #3: Zona de estudio, Delimitación de cuadras. Autoría propia.
- Diagrama #4: Realidades Urbanas, GAM, Problemática General. Autoría propia.
- Diagrama #5: Diagrama metodológico, Propuesta del Proyecto. Autoría propia.
- Diagrama #5.1: Desarrollo Capítulo V. Marco Legal. Autoría propia.
- Diagrama #6: Áreas estratégicas de renovación urbana. Reglamento de Renovación Urbana. Versión Consulta Pública. Diario Oficial La Gaceta (). San José, Costa Rica.
- Diagrama #7: Tipología de proyectos de renovación. Reglamento de Renovación Urbana. Versión Consulta Pública. Diario Oficial La Gaceta (). San José, Costa Rica.
- Diagrama #8: IGS, Transferencia de potencial edificable. Autoría propia.
- Diagrama #9: IGS, Reajuste de terrenos. Autoría propia.
- Diagrama #10: IGS, Concesión de potencial edificable por inversión en espacio público. Autoría propia.
- Diagrama #11: IGS, Contribuciones especiales. Autoría propia.
- Diagrama #12: IGS, Sociedades públicas de economía mixta. Autoría propia.
- Diagrama #13: IGS, Practicas Incentivables. Autoría propia.
- Diagrama #14: IGS, Derecho de Superficie. Autoría propia.
- Diagrama #15: Detalle Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones 1973. Autoría propia.
- Diagrama #16: Síntesis de hallazgos. Autoría propia.
- Diagrama #17: Plan Regulador. Fundamento teórico. Municipalidad de Desamparados. (1997) Plan de Ordenamiento Territorial.
- Diagrama #18: Síntesis de hallazgos. Autoría propia.
- Diagrama #19: Ley 388, objetivos y principios. Ley 388, Imprenta Nacional de Colombia (N° 43091). Bogotá, Colombia. 18 julio, 1997.
- Diagrama #20: Fundamento teórico. Ordenamiento territorial. Ley 388, Imprenta Nacional de Colombia (N° 43091). Bogotá, Colombia. 18 julio, 1997.
- Diagrama #21: Acción Urbanística. Ley 388, Imprenta Nacional de Colombia (N° 43091). Bogotá, Colombia. 18 julio, 1997.
- Diagrama #22: Componente general del POT. Ley 388, Imprenta Nacional de Colombia (N° 43091). Bogotá, Colombia. 18 julio, 1997.
- Diagrama #23: Componente Urbano, POT. Ley 388, Imprenta Nacional de Colombia (N° 43091). Bogotá, Colombia. 18 julio, 1997.
- Diagrama #24: Componente Rural POT . Ley 388, Imprenta Nacional de Colombia (N° 43091). Bogotá, Colombia. 18 julio, 1997.
- Diagrama #25: Objeto, concepto y finalidad de la LOOT. Ley Orgánica Ordenamiento Territorial, Ley 1454. Imprenta Nacional de Colombia (N° 48115). Bogotá, Colombia. 29 de julio, 2011
- Diagrama #26: Principios rectores del OT. Ley Orgánica Ordenamiento Territorial, Ley 1454. Imprenta Nacional de Colombia (N° 48115). Bogotá, Colombia. 29 de julio, 2011
- Diagrama #27: Síntesis de hallazgos. Autoría propia.

- Diagrama #28: Ubicación de cuadras. Zona de estudio, Autoría propia.
- Diagrama #29: Referencias en la zona de estudio, Autoría propia.
- Diagrama #30: Análisis de volumetría y ocupación. Autoría propia.
- Diagrama #31: Análisis de Usos I. Autoría propia.
- Diagrama #32: Análisis de Usos II. Autoría propia.
- Diagrama #33: Análisis dinámica peatonal general. Autoría propia.
- Diagrama #34: Análisis dinámica vehicular general. Autoría propia.
- Diagrama #35: Síntesis de hallazgos. Análisis Macro. Autoría propia.
- Diagrama #36: Análisis Plan Regulador I. Autoría propia.
- Diagrama #37: Análisis Plan Regulador II. Autoría propia.
- Diagrama #38: Análisis Plan Regulador III. Autoría propia.
- Diagrama #39: Análisis Plan Regulador IV. Autoría propia.
- Diagrama #40: Análisis Plan Regulador V. Autoría propia.
- Diagrama #41: Análisis Plan Regulador VI. Autoría propia.
- Diagrama #42: Zona de estudio con criterios de conservación aplicados, Autoría propia.
- Diagrama #43: Síntesis de hallazgos, cuadras #1, #2 y #3. Autoría propia.
- Diagrama #44 :Síntesis de hallazgos, cuadras #4, #5 y #6. Autoría propia.
- Diagrama #45: Síntesis de hallazgos, cuadras #7, #8 y #9. Autoría propia.
- Diagrama #46: Factores que comprenden el valor del suelo. Extraído de:
http://enlaceacademico.ucr.ac.cr/sites/default/files/publicaciones/Economia_y_desarrollo_urbano_en_CA_Cap1.pdf
- Diagrama #47: Delimitación de las zonas de renovación urbana. Reglamento de Renovación Urbana. Versión Consulta Pública. Diario Oficial La Gaceta (). San José, Costa Rica.
- Diagrama #48: Metodología de aplicación de herramienta de renovación urbana. Autoría Propia.
- Diagrama #49: Propuesta Espacial conceptual. Autoría Propia.
- Diagrama #50: Desarrollo Vías Tipo A. Autoría Propia.
- Diagrama #51: Desarrollo Vías Tipo B. Autoría Propia.
- Diagrama #52: Desarrollo Vías Tipo C. Autoría Propia.
- Diagrama #53: Propuesta General Conceptual. Autoría Propia.
- Diagrama #54: Propuesta General Final. Autoría Propia.
- Diagrama #55: Propuesta General Final. Aplicación eje Infraestructura Urbana. Autoría Propia.
- Diagrama #56: Propuesta General Final. Aplicación eje Configuración Espacial. Autoría Propia.
- Diagrama #57: Aplicación de IGS. Transferencia de Potencial de Construcción. Autoría Propia.
- Diagrama #58: Propuesta General Final. Aplicación eje Ambiente. Autoría Propia.

- Diagrama #59: Aplicación de IGS. Transferencia de Potencial edificable por inversión en espacio público. Autoría Propia.
- Diagrama #60: Propuesta General Final. Aplicación eje Social. Autoría Propia.

9.4 BIBLIOGRAFÍA DE TABLAS

Tabla #1: Relación metros cuadrados suelo urbano por persona. Plan GAM 2013-2030

- Tabla #2: Análisis de cuadras, zona de estudio. Autoría propia.
- Tabla #3: Análisis de cuadras, zona de estudio. Autoría propia.
- Tabla #4 Comparación Reglamento Fraccionamientos 1973 y 1982. Autoría Propia.
- Tabla #5 Objetivos generales Plan Regulador Desamparados. Municipalidad de Desamparados. (1997) Plan de Ordenamiento Territorial.
- Tabla #6 Detalle Zona Mixta Residencial, servicios y comercio. Autoría propia.
- Tabla #7 Detalle Zona Comercial. Autoría propia.
- Tabla #8 Detalle Zona Institucional. Autoría propia.
- Tabla #9 Detalle Zonas Recreativas y Deportivas. Autoría propia.
- Tabla #10 Detalle Zona Patrimonio Histórico Arquitectónico. Autoría propia.
- Tabla #11 Clasificación del suelo según Ley 388. Ley 388, Imprenta Nacional de Colombia (N° 43091). Bogotá, Colombia. 18 julio, 1997.
- Tabla #12 División político- administrativa de Colombia. Ley Orgánica Ordenamiento Territorial, Ley 1454. Imprenta Nacional de Colombia (N° 48115). Bogotá, Colombia. 29 de julio, 2011
- Tabla #13 Metodología para definición de mapas de valores por zonas homogéneas ONT. Ministerio de Hacienda. Guía técnica. (2014) Actualización de las Plataformas de Valores por zonas homogéneas. San José. Costa Rica

