

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

DIRECCIÓN DE URBANISMO

MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA LA REDACCIÓN Y

ELABORACIÓN DE PLANES REGULADORES

La Junta Directiva del INVU en sesión N° 5507, artículo II, inciso 7), celebrada el día 5 de julio del 2006, acordó aprobar el “Manual de Procedimientos para la Redacción y Elaboración de Planes Reguladores”.

I. PRESENTACIÓN.

El documento “Manual de Procedimientos para la Redacción y Elaboración de Planes Reguladores”, se sustenta en una propuesta inicial elaborada por la Unidad de Planificación Territorial de la Dirección de Urbanismo del INVU en el año 2001. La finalidad de este documento es generar los lineamientos descritos en las leyes N° 4240 de Planificación Urbana y N° 7554 Orgánica del Ambiente en su Capítulo VI, para la elaboración y propuesta de planes reguladores.

Este manual debe aplicarse en concordancia con la legislación vigente en materia de participación ciudadana, de ordenamiento territorial y ambiental.

II. INTRODUCCIÓN.

Considerando que el ordenamiento territorial¹ y ambiental² es indispensable para el desarrollo urbano y rural de Costa Rica, el INVU a través de su Dirección de Urbanismo, junto con el MIVAH y la Entidad Gestora del Proyecto PRU-GAM proponen un instrumento técnico que facilite la elaboración, presentación e implementación de los planes reguladores. Con el objetivo de crear un modelo estructural, equilibrado, eficiente, jerarquizado y en plena armonía con el medio ambiente y la idiosincrasia nacional, proyectando núcleos urbanos integrados e integrales, para generar ciudades más humanas, en armonía con el quehacer urbano, bellas y con una mejor calidad de vida.

1 Ver glosario de términos.

2 Ídem.

Asimismo y atendiendo las responsabilidades emanadas de la Ley de Planificación Urbana N° 4240, el Decreto Ejecutivo N° 31062-MOPT-MIVAH-MINAE y el Voto N° 9765-05 de la Sala IV Constitucional, la Dirección de Urbanismo y la Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, promueven una estructura que facilite la elaboración de estudios sobre ordenamiento territorial mediante el instrumento legal de planes reguladores, a fin de cumplir con las funciones requeridas para la planificación nacional, regional y local, con la intención de promover:

1. El desarrollo ordenado de los centros urbanos y de aquellas comunidades cercanas y/o dependientes de dichos centros, respetando en todo momento las tierras de aptitud agrícola y las áreas de infiltración y recarga acuífera.

2. Un equilibrio satisfactorio entre el desenvolvimiento urbano, periurbano y rural por medio de una adecuada distribución de la población en las actividades económicas.
3. El desarrollo eficiente de las áreas urbanas y comunidades influenciadas por éstas, con el objeto de contribuir a un mejor uso de los recursos naturales y humanos.
4. La inversión orientada y coordinada para mejoras públicas.
5. Concentración de crecimiento urbano en las áreas que ya poseen servicios e infraestructura.
6. Integración de la variable ambiental en la planificación territorial y usos del suelo.

Algunos de estos aspectos están definidos en el capítulo primero, artículo 2 de la Ley 4240 de Planificación Urbana, mediante la cual se crea la Dirección de Urbanismo del INVU. Asumiendo la responsabilidad de:

- a. Elaborar en asocio con el Ministerio de Planificación Nacional, el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, revisarlo para mantenerlo al día, e informar sobre su estado de aplicación.
- b. Promover la coordinación de los proyectos públicos y privados que por su función, magnitud, extensión, o cualquier otro motivo, interesan a la vigencia del mismo Plan.
- c. Asesorar y prestar asistencia a las municipalidades y a los demás organismos públicos dedicados a la planificación en todo cuanto convenga al establecimiento o fomento de esa disciplina.
- d. Ejercer vigilancia y autonomía para el debido cumplimiento de las normas de interés nacional comprendidas en las Leyes que involucren de Uso, Manejo y Conservación de Suelos y sus Reglamentos.

III. NIVELES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SEGÚN MARCO LEGAL EXISTENTE

3-1. PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO.

Corresponde a la máxima estructura de ordenamiento territorial y según la Ley de Planificación Urbana N° 4240, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en asocio con el Ministerio de Planificación Nacional (MIDEPLAN) deben preparar, revisar y mantener al día dicho Plan. El Art. 6 de la mencionada ley establece: “ Las recomendaciones del Plan Nacional servirán para orientar a la Asamblea Legislativa y a todos los organismos rectores de la Administración Pública, nacionales o locales respecto a la realización y prioridad de aquellos proyectos de su incumbencia que como los de obras y mejoras

trascienden al desarrollo físico”. Esta estructura cobijará otros subconjuntos de planificación territorial, los cuales por ser de menor extensión y rango, se amparan a la misma respetando los lineamientos, directrices y políticas generales, emanadas por las máximas autoridades del gobierno central para disponer a nivel descentralizado el seguimiento y control de una estructura consecuente y ordenada del país dentro de un proceso de planificación territorial nacional. En este nivel es importante tomar en cuenta los lineamientos de orden ambiental que existan.

Para los fines de este manual se entenderá como: Plan Nacional de Desarrollo Urbano al 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.

3-2. PLAN DE ORDENAMIENTO REGIONAL.

Legalmente compete al Ministerio de Planificación Nacional, mediante la Ley N° 5525 organizar el país en regiones y subregiones como instancia de coordinación institucional, de acuerdo a principios de economía, geografía, accesos, usos de la tierra, programas de inversión, y de las bases de la comunidad. Esta delimitación no concuerda con las divisiones físico-administrativas de las provincias actuales, pero coinciden con la estructura oficial constituida para promover proyectos de interés nacional.

Este nivel de planificación corresponde a un espacio subnacional donde se efectúa una descripción más detallada del espacio territorial que contiene el área a planificar, considerando que la región posee un grado considerable de unidad, a causa de las condiciones geográficas del terreno, del clima, de su población, de la agricultura, la industria, el comercio, incluyendo además criterios sobre la variable ambiental regional entre otros. Debe considerarse a este nivel de estudio las políticas del Estado que sobre la materia se estén generando, así como los programas y proyectos de ordenamiento territorial³ intercantionales o mancomunados.

3 Ver glosario de términos.

3-3. PLAN DE ORDENAMIENTO SUBREGIONAL.

En apoyo a las Instituciones del Estado y mediante Decreto Ejecutivo N° 31062 del 29 de abril del 2003, se crea la Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, como instancia adscrita al INVU y que tendrá como responsabilidad la elaboración de una propuesta de ordenamiento territorial a nivel nacional y particularmente para la Gran Área Metropolitana. Esto junto con los Gobiernos Locales las Directrices Metropolitanas, además de promocionar la revisión y actualización de los planes reguladores existentes dentro del GAM, así como contratar la elaboración de los planes reguladores faltantes en coordinación con los treinta y un municipios que conforman parte de la Región Central del país.

Dentro de este nivel se consideran varias unidades físicas y administrativas, que a su vez se localizan dentro de una región, las cuales comparten características geográficas naturales, sociales, ambientales y de desarrollo semejantes, tales como carreteras, producción, (agrícola, pecuaria, forestal), pago de servicios ambientales, turismo, transporte y servicios, entre otros.

3-4. PLAN REGULADOR O PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL LOCAL.

De conformidad con lo establecido en el artículo 169 de la Constitución Política y 15 de la Ley de Planificación Urbana, es competencia de las Municipalidades planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio, por lo cual este nivel de planificación es competencia legal del Municipio y de la Dirección de Urbanismo del INVU, según el Capítulo Segundo de la Sección Primera y Capítulos I, II y III de la Sección Segunda de la mencionada Ley. Ambas entidades deben participar en la elaboración, aplicación, modificación, fiscalización e integración de cualquier Plan Regulador y sus reglamentos, antes de su adopción. Asimismo tienen la obligación de fiscalizar los Planes Reguladores.

Para lograr lo anterior es primordial establecer una coordinación entre las oficinas públicas locales, para reforzar y facilitar el apoyo del gobierno central al proceso de ordenamiento local.

En lo referente a la integración de la variable ambiental o de impacto ambiental debe considerarse también a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), la cual, sobre la base de lo establecido en las resoluciones de la Sala Constitucional debe analizar y avalar lo referente a la variable ambiental en los Planes Reguladores y otros estudios sobre ordenamiento territorial o planificación de uso del suelo.

Una propuesta de Plan Regulador, corresponde dentro de la estructura de planificación territorial al conjunto de estudios e investigaciones sobre las unidades físico-geográficas de un área definida, junto con el análisis de sus aspectos sociales, ambientales y económicos, con énfasis en las propuestas espaciales que busquen alternativas concordantes para los usos del suelo de las áreas urbanas y sus territorios adyacentes, procurando su coincidencia con la capacidad de uso o potencialidad en el mediano y largo plazo. Según definición en la Ley de Planificación Urbana tenemos que:

“El Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de mapas, planos, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.”

Para la elaboración de los Planes Reguladores, la Dirección de Urbanismo del INVU se asegurará que se consideren los resultados y propuestas de los Planes aledaños vigentes para que se incorporen:

- a) Directrices que se generen fuera del territorio a planificar y que afectan a la localidad motivo del plan regulador.
- b) Normativa de regulación del territorio planificado que se debe respetar y adoptar para asegurar su coordinación legal, mitigación ambiental y equilibrio de desarrollo social de las poblaciones aledañas.
- c) En caso de existir planes de ordenamiento territorial a nivel subregional o regional, sus ordenanzas deberán ser acatadas y complementadas en el nivel local.

IV. PROPÓSITO DEL MANUAL.

El propósito primordial del presente manual es establecer los principios metodológicos no solamente orientadores, sino que también de acatamiento obligatorio, que deben cumplir los consultores privados e instituciones públicas responsables de elaborar proyectos regionales y locales para la elaboración de propuestas de planificación urbano-territoriales, los cuales se concretan en los siguientes cinco puntos:

1°—Todo proyecto de ordenamiento territorial debe incorporar en su análisis: Las unidades naturales geográficas de planificación, tales como cuencas o subcuencas hidrográficas, considerando sus relaciones con el entorno para determinar el área de estudio que se desee incorporar en la propuesta. Estas unidades naturales geográficas serán establecidas por los análisis físicos que se realicen según el proceso de ordenamiento.

2°—Los equipos profesionales dedicados a la elaboración de un plan regulador deberán ser de carácter multidisciplinario. Este requerimiento va dirigido en dos sentidos; por un lado se sabe que el proceso de planificación cualquiera sea su ámbito de intervención, es un proceso complejo e interactivo; en este sentido tanto el área concreta de estudio, así como su zona de influencia, están inmersas dentro de una realidad que no se refleja solo en variables físico-naturales, sino también en las de carácter social, económico, cultural, político y jurídico, que en conjunto definen patrones formales, culturales, estructurales y funcionales determinantes. La comprensión de la multiplicidad de relaciones que se produzcan a lo interno de las áreas en estudio evita que de forma análoga con las unidades naturales geográficas, se provoquen distorsiones o impactos sociales y económicos negativos.

La interdisciplinaridad permitirá también el análisis adecuado del patrón de crecimiento de los centros urbanos independientemente de su escala y características propias que se reflejarán: en los criterios de utilización del suelo con respecto a la planificación del transporte público, la infraestructura vial existente con el modelo de ciudad deseada, las densidades de ocupación del suelo con los requerimientos de infraestructura de apoyo a la población, la integración de espacios construidos con los sitios de uso público y el ambiente natural; el mejoramiento de los espacios públicos y el diseño de construcciones con la comodidad y seguridad ciudadana para promover el concepto de ciudades asociadas a la vida comunitaria, la circulación vial y los sistemas de comunicación comercial con la contaminación del medio urbano y este con la salud, el uso de insumos de todo tipo con la protección ambiental considerando el reciclado o reutilización de los desechos urbanos, entre otros.

3°—Este tercer punto, corresponde a la necesidad de incorporar y estimular la participación de la mayoría de agentes y actores sociales⁴ que se encuentran inmersos dentro del área que esta siendo objeto de estudio para su intervención durante todo el proceso de planificación territorial. Este aspecto es de vital importancia en el proceso de planificación, pues incorporando una adecuada práctica metodológica participativa, se podrá alcanzar una mayor comprensión y por ende racionalidad en las propuestas de planificación para que sean debidamente aceptadas (léase internalizadas) y avaladas por la población a la que están dirigidas. Si y solo si, se logra alcanzar esta ansiada participación de los ciudadanos dentro de los procesos de planificación, será posible que los primeros se conviertan en vigilantes directos del cumplimiento de lo establecido por las propuestas finales; dentro de un marco ordenado y sistematizado que complemente los lineamientos derivados de la Evaluación Ambiental.

4 Ver Participación Ciudadana en glosario de términos.

Por la razón esbozada en el párrafo anterior, y por el impacto que tendrán las propuestas y acciones de intervención finales derivadas de los procesos de planificación dentro del territorio, es que la participación de la sociedad civil (o participación ciudadana o popular) adquiere una condición imprescindible, y por lo tanto, deberá de ser requerida en todas las etapas del plan.

Especialmente (aunque no únicamente) en la etapa inicial del proceso de planificación urbano-territorial en el que los profesionales (cada uno desde sus disciplinas) elaborará sus propios diagnósticos sobre la realidad de la zona o área de estudio (región o cantón). Diagnósticos que individualmente o en su

conjunto deberán de ser confrontados y revalidados con todos los agentes y actores sociales (personas físicas, jurídicas, organizaciones sociales, etc.) posibles de las comunidades locales o regionales.

En este sentido, y en la medida de lo posible (según lo permita la naturaleza de las disciplinas participantes dentro del proceso de planificación) dichos diagnósticos deberán incorporar los aspectos cognocitivos (técnicas y metodologías) tanto de los diagnósticos participativos como de la investigación participativa.

Esto permitirá indudablemente, la incorporación dentro de los diagnósticos de los principales problemas urbano-territoriales, solo que, vistos y analizados en conjunto desde la propia percepción de los habitantes locales y los aspectos derivados de dichos problemas que inciden de forma negativa en la calidad de vida de estas poblaciones locales o regionales. Además ésta metodología participativa abre importantes espacios para que las poblaciones locales participen desde el principio en el proceso de planeamiento y concertación de soluciones, en la ejecución, en el control y evaluación del desarrollo de los planes, programas y proyectos así como en las soluciones adoptadas habilitando con ello un terreno hasta ahora poco explorado vinculado a la toma de conciencia por parte del tejido social sobre el riesgo o amenaza que tiene el crecimiento urbano sin control sobre los factores ambientales.

3.1 ¿Sobre el porqué de una metodología participativa?

La respuesta a esta interrogante puede ser abordada desde diferentes ángulos, pero sin hacer prevalecer un “ánimo reduccionista”, basta con decir que dentro de un contexto como el actual en donde se plantea la descentralización con una mayor injerencia del poder local y la sociedad civil reclama y exige una mayor participación en la toma de decisiones en los problemas que los aquejan, una metodología participativa encuentra su sustento concretamente en los siguientes puntos:

- La población debe mantenerse informada acerca de la preparación de los planes urbanos locales de sus correspondientes jurisdicciones político-administrativas.
- Las autoridades locales de planeación deben publicar propuestas de forma que queden suficientemente claras sus implicaciones o consecuencias (en materia ambiental, jurídica, social, etc.) para las poblaciones inmersas dentro del área estudiada.
- La gente debe de ser notificada y/o informada por canales de comunicación amplios y adecuados de los logros de sus representantes sobre lo que han aceptado o adoptado dentro del plan y porque lo han hecho.
- Finalmente la gente debe ser animada a participar en la preparación de los planes, no solo haciendo comentarios, sino también involucrándose en las actividades propias del proceso de planeación.

Indudablemente que el *¿Cómo?* lograr lo anteriormente expuesto, impone un gran desafío para los responsables de elaborar propuestas de planificación urbano-territorial ya sean éstos instancias públicas o privadas; sobre todo cuando la mayoría sigue sujeta a metodologías tradicionales en este campo.

En este sentido, es poco recomendable que una metodología de participación ciudadana este sujeta a un reglamento o estricta norma de seguimiento, sobre todo, por que cada área de estudio, sea éste cantón, municipio, región tienen su propia dinámica y refleja una realidad específica, diferente por más pequeño que sea el territorio, allende de que no existe una metodología infalible. Sin embargo, en términos generales podría establecerse que la escogencia de una metodología participativa dentro de un proceso de planificación urbana, debe partir tomando en consideración como mínimo lo siguiente:

- F La naturaleza del proyecto; es decir si el proyecto es regional o local.
- F Los resultados que desean obtener los proponentes del proyecto ya sean estos públicos o privados (alcances y limitaciones).
- F Las características de los diferentes sujetos y actores sociales.
- F El nivel de los distintos sujetos y actores sociales dentro de la jerarquía socio-política.
- F Las relaciones sociales existentes-incluyendo los conflictos latentes y manifiestos.
- F Finalmente y como un aspecto de suma importancia la experiencia participativa que la gente local haya tenido en procesos anteriores.

Lo señalado anteriormente, no estaría completo sin incorporar los tres ejes esenciales que forman parte del A, B, C, dentro del proceso de participación ciudadana, con los cuales se pretende romper el manejo maniqueo que adquiere en muchas ocasiones el concepto (valga la redundancia) de participación ciudadana:

Invención Social:

La gente de la localidad participa, como ya se ha venido planteando dentro de todo el proceso de planificación urbana, exponiendo sus inquietudes, expectativas y sus soluciones, interactuando con los expertos e impidiendo de esta manera que sean solo ellos de forma externa y aislada quienes lo hagan.

Aprendizaje Social:

La gente desarrolla una nueva forma de comprender y abordar los problemas relacionados con su comunidad en materia de planificación urbana. Como consecuencia tiende a internalizar las posibles soluciones, aparte de que su percepción cambia en relación con los temas urbanos y se espera que tienda a convertirlos e incorporarlos como una preocupación legítima.

Compromiso social:

Este aspecto es de suma importancia en la medida en que va estrechamente ligado al éxito que tenga la propuesta de organizar una instancia de control y seguimiento con la gente de la comunidad, incluso después de finalizado el proceso de planificación. En este sentido, el compromiso social significa que la gente asume responsabilidades públicamente para participar de lleno en el proceso de control, seguimiento y cumplimiento de las propuestas finales del plan. Entiende que ese compromiso es con su

comunidad, por lo tanto están dispuestos a prepararse en el campo adquiriendo nuevos conocimientos y destrezas en materia urbana.

En ese sentido, es fundamental conformar y consolidar una organización permanente que incluya a todas las agrupaciones de la sociedad civil que existan en el cantón, ya que ella es un organismo que se constituye como la plataforma de organización y participación de la comunidad, que apoyará al experto encargado en este tema en el equipo técnico y a la Comisión Local de Planificación, tal y como lo estipula la Ley de Planificación Urbana en sus artículos 59 y 60.

Indiscutiblemente, que las técnicas juegan un papel fundamental dentro del proceso de consolidación de la metodología de participación ciudadana. En este sentido, al igual que con la escogencia de la metodología no existe una receta única aplicable por igual a cualquier realidad, sino que por el contrario, la selección de las mismas tendrá que ver con la naturaleza del proyecto y los otros aspectos que ya fueron mencionados párrafos arriba, además también depende en mucho de la capacidad de aplicación y creatividad de los expertos en el campo.

Sin que aquí se agoten las opciones, se señalan brevemente algunas técnicas participativas de uso común, cuyo contenido y aplicación, se supone, deberá conocer cada uno de los especialistas en la materia participante en los equipos multidisciplinarios responsables de elaborar las propuestas:

- a) Asambleas.
- b) Conferencias y seminarios.
- c) Grupos focales.
- d) Talleres (quizás uno de los más útiles para este tipo de metodologías participativas).
- e) Mesas redondas.
- f) Comités de asesores y grupos de tareas.
- g) Difusión de información: medios de comunicación (periódicos, radio, televisión).
- h) Open house (para que la gente pueda adquirir información oral y escrita en un sitio).
- i) Perfil social.
- j) Mapas de la comunidad.
- k) Historias de vida.
- l) Entrevistas.

Finalmente, hay que recalcar que el presente Manual, pretende orientar y fomentar la participación de los municipios y la comunidad en la elaboración e implementación del Plan Regulador; de igual forma

juega un papel de guía que basado en la legislación sobre participación ciudadana, busca estimular y facilitar la intervención *real* de la comunidad, estableciendo las pautas para que la colectividad se involucre activamente, no sólo con su opinión en los procesos de consulta, sino con propuestas populares concretas, que trabaje de la mano con el equipo técnico que elabora el Plan, ejerciendo control y participación para su propio desarrollo.

La metodología específica que se proponga para la elaboración de un plan regulador, debe buscar la optimización del proceso de desarrollo, sin olvidar que el objetivo básico es lograr ciudades o centros poblados de calidad, mediante la distribución de la población y de las inversiones en la región así como, el mantenimiento de los recursos naturales. Esa metodología debe ser diseñada por un grupo multidisciplinario calificado y capacitado para elaborar una propuesta que satisfaga el ordenamiento territorial, tomando el parecer de otras instituciones y organizaciones que intervienen directa o indirectamente en este tipo de procesos de planificación, considerando las propuestas de los planes de ordenamiento a nivel regional o nacional de existir, ya que el producto final debe llenar las necesidades de la comunidad para la que se proyecta, además de cumplir con la directrices gubernamentales, esa alternativa de ordenamiento espacial debe ser presentada ante la Municipalidad para su análisis y aprobación.

4º—La integración de la variable ambiental o de impacto ambiental en el proceso de planificación del uso del suelo, debe introducir de forma transversal a los tres componentes antes expuestos, que permitan la incorporación como parte de los mapas base en la fase diagnóstica, de los mapas de fragilidad ambiental de los espacios geográficos, incluyendo las limitantes y potencialidades técnicas y ambientales de cada una de las zonas de fragilidad definidas.

En todo caso, y a fin de que la introducción de la variable ambiental en los Planes Reguladores se realice de una forma armonizada y homogénea, según un procedimiento metodológico estándar, las técnicas que elabore el equipo multidisciplinario sobre el tema ambiental, deberán basarse en los lineamientos que establece la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), publicados como un instrumento jurídico separado, pero complementario a este documento.

5º—Este Manual de Procedimientos será complementado por cada municipalidad, cuando elabore los Términos de Referencia⁵ del Plan Regulador (TRPR), Con base en las particularidades de cada cantón o zona, previo a la contratación de la empresa consultora para su desarrollo.

5 Ver glosario de términos.

V. FASES DEL PROCESO METODOLÓGICO

Todo proyecto de ordenamiento territorial debe contener un proceso metodológico de al menos seis fases, a saber:

1. Fase de recopilación de datos.
2. Fase de análisis y diagnóstico.
3. Fase de pronóstico.

4. Fase de propuestas.
5. Fase de aprobación y adopción.
6. Fase de gestión para la implementación.

En el desarrollo del proyecto de ordenamiento, se debe contemplar el proceso de información y participación ciudadana, con el objetivo de conseguir balances entre los intereses individuales y el interés común, así también, que los distintos grupos ventilen sus diferencias. Debe incluirse una diversidad de actores en los talleres, de modo que en la mayoría de las reuniones se convoquen representantes de la comunidad, sectores económicos, representantes institucionales y otros grupos organizados.

Si bien la comunidad debe participar a lo largo de todo el proceso, desde la elaboración hasta la implementación del Plan Regulador, es posible distinguir momentos clave para la intervención de la sociedad civil, a saber: en la fase de análisis junto con los expertos(as) donde la población aporta datos relevantes de su comunidad, basados en su propia realidad; en la fase de diagnóstico, donde se problematiza y analiza a profundidad las características del cantón; la fase de propuestas, para proponer y decidir por medio de planteamientos concretos las posibles soluciones a sus problemas. Así, sus aportes darán luces a los criterios técnicos, con la finalidad de ajustarlos a la realidad de la comunidad, integrándose a la gestión del Plan como apoyo al equipo técnico, al permitir que la ciudadanía se apropie y acepte concertadamente los estudios y propuestas del Plan Regulador, y con ello el éxito en su implementación y desarrollo.

Por lo tanto, todas las instituciones del Estado deberán apoyar el proceso mencionado en los alcances que sean de su competencia, incluyendo la información pública que se deberá aportar en los plazos estrictos que dicta la ley.

Las fases 1, 2, 3, 4 y 5 son de responsabilidad directa del equipo de consultores. En la fase 6, los consultores deben hacer recomendaciones claras para que la municipalidad pueda realizar eficientemente los procesos respectivos y pueda aplicar una estrategia adecuada para la implementación posterior del Plan.

5-1. FASE RECOPIACIÓN DE DATOS.

Esta primera fase consiste en determinar con claridad qué es lo que se quiere lograr con la recopilación. No siempre es fácil saber lo que se quiere y menos determinarlo en detalle. Por eso, se deben definir primero los objetivos generales del trabajo o investigación. Y a partir de ellos se conocerán las variables a medir y así saber cuáles elementos se necesitarán. Con esto se tiene una primera idea de los alcances y limitaciones de la tarea a realizar, según sea el tipo de información a obtener. Ello involucra la delimitación del problema, el aislamiento de las variables a tratar y el conocimiento de los obstáculos que sobrevendrán al cumplimiento de tales objetivos. La inclusión de los objetivos como sujeto de análisis responde a la necesidad de que éstos sean definidos con base en un diagnóstico preliminar que contenga las características del área, de su población y los problemas que afectan su desarrollo.

Será conveniente, en un principio, diferenciar el área de planificación. La definición espacial se inicia con la adopción de un área de planificación amplia, la cual podrá ser modificada posteriormente.

En resumen, los principales lineamientos para el desarrollo de la recopilación de datos serán:

- Delimitación preliminar del área de estudio.

- Definición previa de metas y objetivos. La metodología propuesta por los consultores junto con la guía técnica debe ser coherente con estos objetivos y metas.
- Determinación de las variables dominantes y sus componentes, de acuerdo con la importancia en el proceso de ordenación, basadas en el Código Municipal y la legislación nacional vigente.
- Detección de impactos y perturbaciones.
- Examen del carácter e importancia de los factores limitantes. Se debe levantar y analizar previamente la información, cartografía, documentación, etc., que sea útil para la fase posterior.
- Determinación de las potencialidades físico naturales y socioeconómicas.

La identificación de las variables involucra el análisis detallado de cada uno de los indicadores, con base en el inventario de actividades y usos del espacio, se deben determinar los impactos (sociales, económicos y ambientales) que ejerce cada uso, de acuerdo con su tipo, intensidad y frecuencia. Se establece la participación ciudadana, la perspectiva de género y los sistemas de información geográfica como sistemas de análisis transversales.

En el estudio cobra especial importancia la identificación de factores limitantes provenientes de perturbaciones originadas por el ser humano (externalidades positivas y negativas), por fenómenos naturales o por aquellas características del ambiente que imponen una restricción a los diversos usos. Será necesario diferenciar entre los impactos cuya importancia justifica un cambio drástico en el uso del espacio, de los niveles de actividad o de los tipos de tecnología utilizada.

5-1-1. Generalidades.

La caracterización del área de estudio, mediante el análisis del territorio considerando la unidad geográfica natural de planificación (cuencas o sub-cuencas, hidrográficas), más los recursos naturales (suelos, forestal, aguas, etc.) donde se localiza el área de estudio, así como su zona de influencia.

5-1-2. Plano base mostrando.

- Red vial según la fuente oficial más actualizada.
- Red hidrográfica.
- Curvas de nivel según la cartografía oficial existente sobre el área de estudio.
- De existir, mosaico catastral.
- Área urbana.⁶
- Áreas de riesgo.

Para una mejor interpretación de la información recopilada a través del estudio, se utilizará la información a la escala fuente de mayor detalle existente.

5-1-3. Levantamiento uso del suelo⁷ en área de planeamiento⁸, desglosando entre otras.

- Uso comercial (a nivel general).
- Uso residencial (unifamiliar y multifamiliar).
- Servicios públicos y privados.
- Uso industrial.
- Áreas de control especial⁹ (zonas de interés patrimonial, puertos, aeropuertos, alrededores de hospitales, etc.

6 Ver glosario de términos.

7 Ídem.

8 Ídem.

9 Ídem.

- Áreas de extracción (tajos, minas, ríos).
- Áreas verdes, deportivas, y culturales.
- Áreas institucionales y comunales.
- Áreas de protección y de reserva establecidas por ley o decreto.
- Asentamientos informales o en precario.
- El uso agropecuario.
- El forestal.
- Mapas síntesis sobre zonificación de fragilidad ambiental y limitantes técnicas de conformidad con el procedimiento que la SETENA defina.

5-1-4. Tipo de infraestructura existente en la zona, verificando.

Análisis general de la infraestructura, poniendo especial énfasis en:

- Vialidad existente y transporte (análisis de rutas con sus datos estadísticos).
- Estudio de servicios públicos existentes tales como: electricidad, acueductos, alcantarillado sanitario, pluvial, red para distribución de agua potable, posteo y tendido eléctrico, telecomunicaciones, entre otros, realizando una caracterización de las instituciones que brindan el servicio, con el fin de determinar su cobertura, calidad, requerimientos y nuevas áreas de expansión.

5-1-5. Estructura urbana.

Determinación de los núcleos urbanos o asentamientos importantes considerando:

- El área urbana habitada y desarrollada por un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.
- Jerarquía de esos asentamientos: Referido al ordenamiento descendente que se establece en base a algún criterio preestablecido, que puede ser cualitativo o cuantitativo. Se puede establecer la jerarquía de un conjunto de ciudades en base a la magnitud de su población, área, producto bruto o cualquier otro indicador cuantitativo, según el caso, pudiendo incluso establecerse en base a criterios cualitativos, tales como su importancia política, administrativa, etc. Cuando se trata de consideraciones demográficas, la jerarquía es una “ordenación descendente de la ciudad según su tamaño de población”. Constituye, de esta manera, un distintivo para el país, pues, “representa la forma en que se concentra la población y en mayor o menor grado, las actividades económicas, sociales, culturales y políticas”.

5-1-6. Demografía y Estructura Social, tales como.

- Población total por cantón y distrito (desglosada por sexo y por edad).
- Distribución espacial de la población.
- Proyección de la población a 20 años para el cantón y cada uno de los distritos.
- Total de hogares.
- Promedio de habitantes por vivienda.
- Densidad de la población por cantón y distrito.

- Crecimiento o disminución poblacional por migración.
- Tendencias en el origen y destino de flujos migratorios (intercantonal e internacional).
- Listado de Organizaciones Comunes.
- Ocupados y desocupados de la PEA cantonal (por sexo).
- Distribución espacial de estratos socioeconómicos.

5-1-7. Salud.

- Localización de la planta física.
- Cobertura (área de influencia).
- Determinar por medio de la consulta popular la eficacia del servicio, los proyectos requeridos o previstos para atender adecuadamente la demanda en la comunidad, con la finalidad de mejorar la calidad del servicio.

5-1-8. Educación.

- Localización de la planta física.
- Cobertura (área de influencia).
- Determinar de acuerdo a la consulta popular, la calidad del servicio y los proyectos requeridos o previstos para atender adecuadamente la demanda en la comunidad.

5-1-9. En materia de vivienda.

- Estado y déficit de la vivienda.
- Densidad.
- Zonas en estado de deterioro.
- Asentamientos localizados en áreas de riesgo.
- Problemática y perspectivas según criterio de la comunidad.

5-1-10. Descripción de los servicios comunales existentes.

- Guarderías.

- Salones Comunes.
- Cruz Roja.
- Albergues.
- Fuerza Pública.
- Bomberos.
- Otros.
- Determinar de acuerdo a la consulta popular, la calidad de los servicios y los proyectos requeridos o previstos para atender adecuadamente la demanda de la comunidad.

En esta fase se inicia el proceso de participación ciudadana con la consolidación de una agrupación que aglutine a las organizaciones de base de la comunidad; como paso preliminar, el profesional encargado del equipo técnico debe convocar a todas las asociaciones o grupos organizados identificadas en el inciso 5.1.6, para que aporten sus planes de trabajo y futuros proyectos que puedan ser considerados en la elaboración del Plan Regulador y lo apoyen en la organización, consulta y movilización de la población del cantón.

La consulta a los dirigentes puede hacerse en sesiones de grupo o mesas de trabajo, teniendo como única metodología una guía de preguntas basadas en las variables e indicadores a explorar, mediatizada por un diálogo horizontal.

Nota: El levantamiento de esta información debe estar armonizado con la generación de mapas de fragilidad ambiental según el procedimiento metodológico de introducción de la variable ambiental que la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y el Ministerio del Ambiente y Energía establezcan mediante un instrumento técnico, jurídico y administrativo que complementará en ese tema, al presente Manual.

5-2. FASE DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

Utilizando la información recopilada con anterioridad, se procede a la identificación, localización, cuantificación y examen de los componentes geo-biofísicos y socio-económicos. El estudio bajo el concepto de cuencas hidrográficas es el recomendado por los expertos. Sin embargo, por la “delimitación” administrativa de Costa Rica, este criterio es poco práctico. Por ello se recomienda plantear el análisis espacial a partir de las unidades administrativas, incorporando el concepto de cuenca.

En esta etapa, adquiere una importancia vital para la siguiente fase “el pronóstico”, visualizando las posibles tendencias que afectarán las condiciones actuales del área de estudio, particularmente en lo que hace a la demanda de recursos. Entre otros condicionantes, la predicción de las tendencias de desarrollo con base en la proyección del crecimiento económico y de las tendencias en el crecimiento de la población, son algunos de los elementos claves que servirán de fundamento a una juiciosa evaluación.

La identificación de las variables involucra el análisis detallado de cada uno de sus componentes, con base en el inventario de actividades y usos del espacio, se deberá determinar los impactos que ejerce cada uso, de acuerdo con su tipo, intensidad y frecuencia.

En el estudio de las relaciones existentes entre variables, cobra especial importancia la identificación de factores limitantes provenientes de perturbaciones originadas por el ser humano (externalidades positivas y negativas), por fenómenos naturales o por aquellas características del ambiente y de la base de recursos que imponen una restricción a los diversos usos, estableciendo condiciones de diferente categoría de fragilidad ambiental a los desiguales espacios geográficos objeto de la planificación.

Una vez que esas limitantes o potencialidades técnicas y ambientales han sido detectadas, será necesario desarrollar criterios y estándares mediante los cuales se pueda determinar cuantitativa y cualitativamente, aquellos impactos que van más allá del límite de tolerancia o de capacidad de carga ambiental de las variables analizadas. Asimismo, será necesario diferenciar entre los impactos cuya importancia justifica un cambio drástico en el uso del espacio de los niveles de actividad o de los tipos de tecnología utilizada.

Con base en la información recopilada, se realizará un análisis y se obtendrá un diagnóstico de la situación. La formulación participativa de alternativas de desarrollo debe contar con una sólida base de información que presente una visión integral de las interacciones positivas y negativas en función del espacio, el tiempo y los factores ambientales.

En resumen los principales lineamientos del análisis y diagnóstico serían:

- Análisis de las variables existentes y sus indicadores.
- Identificación de potencialidades y restricciones físico naturales y socioeconómicas.
- Definición de los problemas y conflictos detectados, particularmente limitantes y potencialidades técnicas y ambientales del espacio geográfico a fin de determinar su condición real actual y su jerarquización.
- Evaluación de los problemas de acuerdo con los objetivos de planificación y ordenamiento.
- Detección de limitantes técnicas y ambientales basados en criterios de fragilidad ambiental.
- Determinar cuantitativa y cualitativamente los impactos.
- Identificación y percepción a través de la participación ciudadana de los problemas y conflictos y su capacidad de organización e intervención sobre lo urbano territorial.
- Análisis de la capacidad de gestión municipal en ordenamiento urbano territorial y la capacidad de coordinación y cooperación interinstitucional.

- Análisis en profundidad de las variables existentes y sus componentes, coherentes con el territorio a planificar.
- Análisis y síntesis del diagnóstico.
- Evaluación de las limitantes del diagnóstico y sus alcances.
- Desarrollo y selección de alternativas.

En la investigación para el análisis y diagnóstico, resulta de vital importancia la participación ciudadana para visualizar la realidad del entorno del cantón, desde la experiencia de la comunidad como habitantes del cantón, y las posibles soluciones de las inquietudes planteadas. Para este efecto, el experto organizará talleres consultivos en la medida de lo posible en cada uno de los barrios del cantón, para que la población aporte sus datos y opiniones, pero además analice y priorice la problemática del municipio junto al equipo técnico.

Al menos se efectuarán los siguientes análisis, y particularmente, se consultarán con la comunidad, los marcados con asterisco (*):

5-2-1. Análisis de la geología o geopotencialidad del lugar, conteniendo al menos.

- (*) Una determinación y estrategias de mitigación de los riesgos naturales potenciales tales como fallas geológicas particularmente aquellas definidas como activas o potencialmente activas, vulcanología, deslizamientos, remoción en masa, licuefacción, tsunamis en áreas costeras, etc., y de carácter antrópico, con la finalidad de tomar acciones de prevención y control, según el:
- Comportamiento sismológico.
- Formaciones geológicas.
- Mapa geológico.
- (*) Zonas de amenaza natural y antrópicas.

5-2-2. Análisis edafológico del lugar, conteniendo al menos.

- Usos del suelo.
- Clasificación edafológica.
- Capacidad de uso del suelo.
- (*) Conflictos de uso del suelo.
- Fuentes de contaminación edafológica, de existir información en las entidades correspondientes.

- Mapa edafológico, de capacidad de uso, entre otros.

5-2-3. Análisis geomorfológico, conteniendo al menos.

El estudio de las formas de la superficie terrestre y de la evolución de su relieve, considerando:

- Montañas y colinas.
- Valles.
- Llanuras.
- Mesetas.
- Depresiones.
- (*) Estabilidad de laderas.
- Mapa de pendientes.

5-2-4. Análisis climatológico, incluyendo.

El estudio del clima, su clasificación y representación por medio de mapas, tablas y gráficos, basándose al menos en las medias climáticas mensuales y anuales referidas a:

- Precipitación.
- Temperatura.
- Vientos predominantes.
- Humedad.
- Heliofanía.

5-2-5. Análisis hidrográfico e hidrológico.

Mediante la recopilación de datos, efectuar una caracterización por medio de tablas, gráficos y mapas de los siguientes componentes:

- Cuencas hidrográficas dentro del área de estudio y su clasificación del drenaje.
- Depósitos naturales y artificiales de agua.
- Delimitación de mantos acuíferos y zonas de infiltración, según información de entidades rectoras en el tema.

- Zonas de protección.
- Zonas de inundación y las estrategias de mitigación.
- Localización de nacientes y tomas de agua considerando caudal captado, caudal disponible, de existir déficit por periodo, fuentes de contaminación, según datos oficiales existentes.

5-2-6. Análisis de la cobertura vegetal, donde se indique.

Por medio de un mapa generado a partir de fotografías aéreas recientes mostrando la vegetación actual y su distribución espacial en escala adecuada del:

- Bosque.
- Cultivos.
- Charrales y tacotales.
- Áreas silvestres protegidas.
- Otros.

5-2-7. Análisis de los aspectos político-administrativos, para lo cual es importante conocer.

El espacio geográfico que abarca el área de estudio, su clara localización por medio de coordenadas dentro del país o región, límites (señalar problemas de delimitación de existir), según:

- La división territorial política administrativa.
- (*) Antecedentes históricos de la zona.
- Proyectos y/o programas que puedan tener repercusión en la división política-administrativa.

5-2-8. Análisis de los aspectos culturales considerando al menos.

- (*) Ubicación de las áreas para esparcimiento públicas y privadas.
- (*) Demanda de espacios recreacionales.
- (*) Qué tipo de infraestructura o planta física poseen.
- Edificaciones o lugares que puedan constituirse como patrimonio histórico- arquitectónico, arqueológico, natural y/o cultural.
- Tipología arquitectónica.

- (*) Amenidades y/o lugares de encuentro, entre otros.

5-2-9. Análisis de los aspectos económicos.

- Sector agropecuario-forestal.
- Áreas de utilización y cultivos predominantes.
- Sistemas productivos, tipo de empresas.
- Tipo, explotación y manejo de suelos.
- Sector industrial.
- Localización.
- Potencial Técnico-Productivo.
- Sector Comercial y Servicios Privados.
- Potencial Físico-Espacial.
- Servicios profesionales.
- Ocupados de la PEA por rama de actividad (a lo interno del cantón).

5-2-10. Análisis legal e institucional.

Toda propuesta de Plan Regulador deberá contener y contemplar las restricciones legales existentes y aplicables en el Cantón conforme a la legislación vigente. Igual análisis deberá plantearse en relación con los proyectos o políticas institucionales presentes en el Cantón, fueren éstas locales o nacionales.

5-2-11. Restricciones o mapa de síntesis.

Es de suma importancia por medio de la sobreposición de variables que se aporte un estudio síntesis sobre las restricciones que afectan la zona en estudio, para determinar las futuras áreas de desarrollo urbano considerando al menos:

- Lagos y lagunas.
- Áreas de deslizamiento.
- Áreas propensas a inundación.
- Fallas tectónicas.
- Pendientes (zonas mayores del 30% de pendiente).

- Áreas de protección.
- Áreas con valor escénico y paisajístico.
- Zonas protegidas establecidas por el Ministerio del Ambiente y Energía.
- Zonas de protecciones de ríos, quebradas, nacientes y manantiales.
- Áreas de Patrimonio.

5-2-12. Resumen y Conclusiones.

Al final de esta fase se debe aportar un resumen y conclusiones que permitan visualizar las debilidades y potencialidades del área en estudio para determinar entre otras:

- Las unidades naturales a explotar o proteger según su geoaptitud.
- Actividades potenciales.
- Valoración del paisaje escénico.
- Oportunidades y recursos disponibles para la población.
- Políticas de gestión.
- Planes de producción.
- Amenidades y/o lugares de encuentro, entre otros.

Nota: El levantamiento de toda la información y su análisis debe estar armonizado con la generación de mapas de fragilidad ambiental según el procedimiento metodológico de introducción de la variable ambiental que la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y el Ministerio del Ambiente y Energía establezcan mediante un instrumento técnico, jurídico y administrativo que complementará en ese tema, al presente Manual.

5-3. FASE DE PRONÓSTICO.

Descripción del conjunto de consecuencias futuras, producto de la falta de resolución de conflictos detectados en el diagnóstico; estas generan una suma de alternativas que confirman o no, las hipótesis planteadas como lineamientos o probables soluciones físico-espaciales. En esta etapa es de suma importancia la participación de la mayoría de agentes y actores sociales que se encuentran involucrados dentro del área de estudio o de intervención. Este es un aspecto de vital importancia en el proceso de planificación urbana¹⁰, pues con una adecuada práctica metodológica que los incorpore, se puede alcanzar una mayor racionalidad de las propuestas de planificación bajo una premisa ambiental del desarrollo sostenible, para que las mismas sean debidamente internalizadas por la población para la que están dirigidas. En este aspecto el uso de los mapas de fragilidad ambiental, y de las tablas de limitantes

técnicas ambientales resulta un elemento muy valioso para la efectiva comprensión de la situación por parte de esos actores sociales y también para la discusión sustentada de las proyecciones de desarrollo, basado como se estipuló anteriormente en la premisa ambiental de desarrollo sostenible.

10 Ver glosario de términos.

Cuando las limitaciones propias de la base de recursos y las perturbaciones ambientales se cotejan con las necesidades y las demandas, el resultado podrá ser alguna de las siguientes posibilidades:

- a) La base de recursos puede satisfacer las demandas sin que se produzcan limitaciones en la dotación de recursos ni perturbaciones ambientales.
- b) La base de recursos puede satisfacer las demandas pero se producen perturbaciones o disturbios ambientales.
- c) La base de recursos no puede satisfacer las demandas ya que se la restringe severamente y se producen perturbaciones ambientales.

Estas escalas de conflictos señalan la naturaleza y la extensión de los cambios que se requerirán para acomodar las futuras demandas. Las opciones que se propongan deberán satisfacer los objetivos del proyecto del Plan Regulador y los condicionantes que ello implique, dentro de los límites impuestos por el medio ambiente en absorber los impactos que resulten de las actividades, particularmente referidos a su fragilidad ambiental.

Las propuestas resultantes comprenderán tanto soluciones de ordenamiento territorial (o de ordenamiento ambiental territorial, cuando han integrado efectivamente la variable ambiental) relacionadas con el espacio, la arquitectura e ingeniería como legales y socio-económicas a corto, mediano y largo plazo. El objetivo es identificar aquellas que mejor sirven a las actividades y niveles de uso que estipulan los objetivos locales, regionales y nacionales, minimizando o superando, bajo propuestas técnicas acordes, las limitantes técnicas y ambientales detectadas. Dichas propuestas deberán ser evaluadas de manera integral y los criterios utilizados en las mismas deben reflejar un entendimiento global de las posibles soluciones a los problemas detectados.

Con base en estas informaciones, se debe seleccionar un número de opciones que conduzca satisfactoriamente al cumplimiento de los objetivos propuestos, tal que facilite, al mismo tiempo, la preservación o transformación de las características fundamentales identificadas y priorizadas de la zona. Ello involucra una revisión detallada y comprensiva de cada opción y de sus consideraciones técnicas; igualmente, una jerarquización de las mismas en función de su capacidad de contrarrestar posibles situaciones conflictivas.

En resumen, esta fase de pronóstico al menos debe contener:

- Pronóstico de tendencias a corto, mediano y largo plazo y su impacto territorial.

- Desarrollo de alternativas, sobre la base de consideración de las limitantes técnicas y ambientales.
- Determinación de acuerdo a las tendencias las demandas y necesidades en el cantón.
- Validación y valoración participativa de los actores sociales interesados y actores institucionales.
- Selección de la alternativa más apropiada para impedir, contrarrestar, o regular perturbaciones o limitantes técnicas ambientales y aprovechar la potencialidad del medio.
- Verificación de los posibles efectos o impactos en la aplicación de la opción más apropiada.
- Realizar una comparación de estrategias existentes y de las propuestas.
- Evaluación de las limitantes del pronóstico y sus alcances.

Lo central en esta fase, no es la participación masiva, sino un ejercicio de análisis por parte de los representantes de la comunidad, con el apoyo del profesional responsable, que considere las consecuencias futuras, los riesgos y las hipótesis, del impacto de la aplicación del Plan Regulador tal y como lo están planteando hasta ese momento, en el equipo técnico. Con base en ese análisis, y en los datos recavados en la fase 5-2 con los talleres populares, se elaborará un documento con sugerencias, ajustes, propuestas, etc., que será presentado al equipo técnico y a la Municipalidad con la finalidad de ser considerando en la siguiente fase propositiva.

5-4. FASE DE PROPUESTAS O PROPOSITIVA.

Con base en el documento propositivo y resto de información recabada en las fases anteriores, se debe realizar una propuesta de ordenamiento territorial junto con sus reglamentos de desarrollo urbano¹¹. Estos deben ser vinculantes entre sí y brindar una estrategia que permita resolver, en lo posible, los problemas inherentes a las zonas a planificar y a la satisfacción de las necesidades sociales y ambientales de la población y de su entorno medio ambiental.

Para poder responder al control y adecuación de las áreas de crecimiento urbano¹², se debe analizar su origen, la magnitud de sus componentes y sus tendencias expansivas, para establecer normas aplicables al ámbito del plan regulador. Por otra parte, es de suponer que la orientación y el control de estas tendencias en el territorio durante el corto y mediano plazo, obligarán a adoptar ciertas restricciones a la libertad individual, en beneficio del bien común, lo que impone el estudio exhaustivo de las posibles políticas y medidas, con lo cual el Municipio contrae obligaciones con los individuos, el entorno urbano y social.

11 Ver glosario de términos.

12 Ídem.

Una vez seleccionadas las alternativas más apropiadas, se estará en condición de proponer una estrategia para la ejecución de las mismas que den respaldo al proceso de cambio que implica la ejecución de las variables seleccionadas.

En la presentación de alternativas, cobra especial importancia el pronóstico de tendencias que se realizó con anterioridad, particularmente en lo que concierne a las futuras demandas que una población supuestamente creciente, ejercerá sobre el área en estudio, así como su alcance ambiental.

Este documento servirá no solo como guía técnica y legal para la Municipalidad, sino también permitirá orientar el desarrollo urbano futuro del territorio que administra y deberá contener los siguientes reglamentos integrando la variable ambiental:

1. Un Reglamento de Zonificación, clasificando los usos del suelo.
2. Un Reglamento sobre Vialidad, incluyendo la jerarquización vial.
3. Un Reglamento de Renovación Urbana.
4. Un Reglamento sobre Fraccionamiento y Urbanizaciones.
5. Un Reglamento de Construcciones
6. El Mapa Oficial junto con su Reglamento.
7. Recomendaciones al municipio para la implementación de programas o proyectos complementarios para la implantación del Plan Regulador.

5-4-1. Reglamento de Zonificación.

Divide el área a planificar en zonas de uso para establecer una clasificación de los inmuebles de acuerdo con el área, dimensiones, localización, retiros, cobertura, entre otros. Con la finalidad de establecer su uso racional.

Las zonas pueden ser:

Zonas residenciales.

Zonas de renovación urbana.

Zonas recreacionales y de amenidades.

Zonas mixtas o de transición.

Zonas de uso comercial.

Zonas público institucional.

Zonas industriales.

Zonas de protección (Forestales, cauces fluviales, nacientes, etc.)

Zonas de uso agrícola. (Anuales, perennes, etc.)

Zonas de protección de recurso hídrico.

Zona especial de uso minero, de producción eléctrica, aeroportuaria, de interés histórico, etc.

Zonas de riesgo (inundación, deslizamientos, fallas geológicas, vulcanismo, etc.).

Zonas de conservación o de administración especial en virtud de su fragilidad ambiental.

5-4-2. Reglamento de Vialidad.

Establece las normas o directrices relacionadas con las vías o espacios geográficos destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones, incluyendo los amarres viales con las vías públicas existentes.

El análisis del sistema vial, debe dirigirse principalmente a los siguientes temas:

Especialización de Vías.

Jerarquización Vial.

Red Vial Nacional.

Red Vial Cantonal.

Continuidad vial.

Seguridad Vial y Peatonal.

Publicidad en la Vía Pública.

Propuesta Vial, que deberá vincularse con la vialidad de otros planes locales colindantes así como a nivel subregional y regional.

5-4-3. Reglamento de Renovación Urbana.

El Reglamento de Renovación Urbana contendrá las regulaciones que localmente se adopten para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales.

5-4-4. Reglamento de fraccionamiento y urbanizaciones.

Debe puntualizar las condiciones locales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones¹³ o ambas operaciones, definiendo frentes y áreas mínimas por zona, además velar por la cesión de áreas para uso público según las leyes vigentes sobre la materia. Asimismo, establecerá previa consulta a los organismos competentes, normas mínimas sobre construcción de calles, aceras, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, electrificación y el alumbrado público, entre otros que se puedan proponer. En todos los casos, la consideración de la variable ambiental será indispensable dentro del proceso de reglamentación.

13 Ver glosario de términos.

5-4-5. Reglamento de Construcciones.

Norma y dicta las reglas en materia de construcción a nivel local, tales como permisos de construcción, alineamientos municipales, demoliciones, excavaciones, entre otros, para lograr la seguridad, salubridad, protección ambiental y ornato de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de la normativa contemplada en la Ley de Construcciones y su Reglamento.

5-4-6. Mapa Oficial¹⁴.

14 Ídem.

Este reglamento, junto con su plano, establecerá las normas sobre reservas, uso y conservación de las áreas necesarias para vías, parques, plazas, edificios y demás usos comunales, expresando la localización y el tamaño de las ya entregadas al servicio público, así como las demarcadas previamente.

Nota: Todas las propuestas deben estar armonizadas con los mapas de fragilidad ambiental según el procedimiento metodológico de introducción de la variable ambiental que la Secretaría Técnica Nacional Ambiental y el Ministerio del Ambiente y Energía establezcan mediante un instrumento técnico, jurídico y administrativo que complementará en ese tema, al presente Manual.

5-5. FASE DE APROBACIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN.

Según sendos pronunciamientos emitidos por la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, en las sentencias N° 2002-01220 de las 14:48 horas del 6 de febrero del 2002 y la N° 2005-02589 de las 9:50 horas del 14 de julio del 2005, primeramente: **“todo plan regulador de desarrollo urbano debe contar, previo a su aprobación y desarrollo, con un examen del impacto ambiental desde la perspectiva que da el artículo 50 Constitucional, para que el ordenamiento del suelo y sus diversos regímenes, sean compatibles con los alcances de la norma superior”**.

Es importante señalar en lo referente a la introducción del aspecto ambiental en el Plan Regulador y a fin de concretar los términos establecidos por el Reglamento General sobre EIA, como parte de esta fase, el Plan Regulador deberá ser sujeto a un proceso de viabilidad (licencia) ambiental de esa

introducción de la variable ambiental, la cual se realizará de previo a la Audiencia Pública, según el procedimiento que la SETENA fijará y será publicado como instrumento jurídico y administrativo complementario al presente documento.

Posteriormente se cumple con lo estipulado en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, donde se enumeran los requisitos exigidos para la aprobación de los planes reguladores. Así, el texto legal señala:

“Previamente a implantar un plan regulador o alguna de sus partes, deberá la municipalidad que lo intenta:

1. Convocar a una audiencia pública por medio del Diario Oficial y divulgación adicional necesaria con la indicación del local, fecha y hora para conocer del proyecto y de las observaciones verbales o escritas que tengan a bien formular los vecinos o interesados. El señalamiento deberá hacerse con antelación no menor de quince días hábiles;
2. Obtener la aprobación de la Dirección de Urbanismo, si el proyecto no se hubiere originado en dicha oficina o difiera del que aquella hubiere propuesto, sin perjuicio de los recursos establecidos en el artículo 13¹⁵;

15Ley de Planificación Urbana, Artículo 13.- Las municipalidades y las partes afectadas podrán pedir a la Junta Directiva del Instituto revisión de las decisiones de la Dirección de Urbanismo...

3. Acordar su adopción formal, por mayoría absoluta de votos; y
4. Publicar en *La Gaceta* el aviso de la adopción acordada, con indicación de la fecha a partir de la cual se harán exigibles las correspondientes regulaciones.”

Igualmente serán observados los requisitos anteriores cuando se trate de modificar, suspender o derogar, total o parcialmente, el referido plan o cualquiera de sus reglamentos.

En esta fase, el equipo consultor debe diseñar un cronograma que permita estructurar todos los pasos, mecanismos y procedimientos necesarios para cumplir con lo siguiente:

- Entrega por el consultor a la Comisión Local de Planificación y de existir al Ente Financiero, el documento del Plan Regulador junto con sus estudios e investigaciones realizadas, para su revisión según los términos de referencia.
- Informe de la Comisión Local de Planificación y del Ente Financiero al Concejo Municipal avalando o rechazando el plan, aplicando criterios técnicos y legales justificables.

- Solicitud por medio de acuerdo del Concejo Municipal y por nota de la Entidad Financiera hacia el consultor ordenando la corrección de los estudios y resultados que conforman el plan regulador; o recomendando su divulgación y conocimiento hacia la comunidad de sus propuestas y reglamentos. En este momento, el profesional responsable junto con la Comisión Local de Planificación, informarán por diversos medios de comunicación el contenido del plan y organizarán a la comunidad para que conozca las propuestas y asista masivamente a la Audiencia Pública convocada por la Municipalidad.
- Realización de la Audiencia Pública y (de existir) recepción de las observaciones verbales o escritas amparadas en criterios técnicos y legales vigentes, para su análisis y respuesta de rechazo o aceptación por parte de la Comisión Local de Planificación a los proponentes.
- Informe al Concejo Municipal por la Comisión Local de Planificación sobre las observaciones realizadas en la audiencia pública, avalando aquellas que deben ser incorporadas por el Consultor al plan y rechazando las no justificadas técnica y legalmente.
- Envío para su revisión, aprobación o rechazo a la Dirección de Urbanismo del INVU del Plan Regulador, cumpliendo con lo estipulado en la “Guía de Requisitos para la Presentación de Planos y Documentos Ante la Ventanilla Única de la Dirección de Urbanismo”.
- Comunicación de la Dirección de Urbanismo del INVU al Consultor, con copia a la Municipalidad respectiva y a la Entidad Financiera sobre las observaciones realizadas al Plan Regulador para su corrección, o avalando su contenido.
- Adopción del Concejo Municipal del Plan Regulador.
- Publicación en el Diario Oficial *La Gaceta* del documento y planos que conforman el Plan Regulador, indicando la fecha en que empiezan a regir las regulaciones estipuladas en el plan.

5-6. FASE DE GESTIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN.

- El equipo consultor debe aportar el diseño de una estructura de todos los pasos, mecanismos y procedimientos necesarios para que el plan regulador se aplique según la normativa propuesta y aprobada, para lo cual se sugiere implementar:
- Criterios para la elaboración de los mecanismos y procedimientos para el seguimiento, control y evaluación en la implementación del Plan Regulador.

- Establecer estrategias que faciliten la divulgación de la propuesta definitiva y su reglamentación.
- Sentar criterios para estructurar la oficina o departamento municipal que tendrá a su cargo la responsabilidad y competencia de la aplicación de los reglamentos establecidos.

La validez de los planes reguladores se supedita pues, al cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos supracitados, para una mejor comprensión del lector el siguiente diagrama resume las fases del proceso metodológico.

“Para ver las imágenes solo en Gaceta con formato PDF”

San José, 15 de febrero del 2007.—Proceso de Proveeduría.—MBA. Adolfo Calvo Navarro, Jefe.—1 vez.—(O. C. N° 109580).—C-1181600.—(20915).

ANEXO 1

RECURSO HUMANO MÍNIMO SUGERIDO PARA CONFORMAR

UN EQUIPO MULTIDISCIPLINARIO, EN ESTUDIOS DE

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Afin de llevar a cabo eficientemente el programa de investigación para la elaboración de un trabajo de planificación, se debe contar como mínimo con un equipo multidisciplinario, que esté compuesto al menos por el siguiente personal:

- Un(a) especialista en ordenamiento territorial como coordinador(a).
- Un(a) arquitecto(a) experto(a) en diseño urbano.
- Un(a) ingeniero(a) civil experto(a) en vialidad y en transporte.
- Un(a) geógrafo(a) experto(a) en Sistemas de Información Geográfica y análisis territorial.
- Un(a) sociólogo(a) con experiencia en desarrollo local y participación ciudadana.

- Un(a) abogado(a) experto en derecho urbano.

Otros profesionales que podrían ser incorporados de acuerdo con las características del área de estudio son:

- Un(a) ingeniero(a) sanitario.
- Un(a) ingeniero(a) forestal.
- Un(a) biólogo(a).
- Un(a) economista urbano.
- Un(a) geólogo(a).
- Un(a) climatólogo(a).
- Un(a) arqueólogo(a).
- Un(a) consultor ambiental registrado en la SETENA.

El equipo técnico que se utilice para cada propuesta, depende del tamaño, la complejidad y de otros factores que contengan el área de estudio, pero cada una de las modalidades enunciadas anteriormente, son las disciplinas mínimas que deben actuar y participar en la elaboración de cualquier propuesta de ordenamiento territorial. En todos los casos, este equipo deberá participar, con el aporte de información base, en el desarrollo de los mapas de fragilidad ambiental que se establecerían como parte de la introducción de la variable ambiental en el Plan Regulador, según la metodología que SETENA establecerá.

ANEXO 2

DOCUMENTACIÓN BÁSICA QUE SE DEBE APORTAR PARA

EL ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DE ORDENAMIENTO

- Acuerdo municipalidad autorizando realizar los estudios sobre el plan regulador.
- Dependiendo de la entidad financiera, la empresa consultora deberá presentar a la Municipalidad, (al PRUGAM, a MIDEPLAN, al IFAM) y a la Dirección de Urbanismo del INVU todos los documentos en forma escrita con copia del resumen ejecutivo, el cual deberá contener:
 - Antecedentes.
 - Localización y ubicación.
 - Metodología.

- Aspectos relevantes analizados en el estudio tales como diagnóstico, pronóstico, etc.
- Programas y proyectos estratégicos.
- Propuesta de los reglamentos de zonificación, vialidad, construcciones, etc.
- Además deberá aportar en un dispositivo de almacenamiento adecuado, el texto de la propuesta en digital, los mapas temáticos de uso del suelo, hidrología, pendientes, suelos, infraestructura, servicios, geología, calidad y materiales de la vivienda, amenazas naturales, entre otros, en formato digital de los archivos fuente tales como (Map Info, Arc View, o cualquier otro software, adjuntando además las bases de datos, pudiendo también presentar el dibujo de los planos en AUTOCAD R14 o versión superior).
- Presentar la lista de observaciones realizadas durante la audiencia y resoluciones a las mismas.
- Plan Regulador deberá ser sujeto a un proceso de viabilidad (licencia) ambiental por la introducción de la variable ambiental, la cual se realizará según el procedimiento que la SETENA fijará y será publicado como instrumento jurídico y administrativo complementario al presente documento.

Presentación y Contenido de la Documentación Gráfica:

- Cuadros y Gráficos: se consignarán sus fuentes, mes y año de levantamiento, en caso de ser de una fuente ajena al consultor investigador del estudio, se utilizará la fuente oficial más reciente.
- Los mapas tendrán las escalas métricas que se definen por el IGN, como de uso normal para estudios locales de ordenamiento territorial; así tenemos que dependiendo del área cantonal, del nivel de detalle de los estudios y del grado de representación se podrán emplear escalas de 1: 10.000 para los mapas cantonales y escalas de 1:5.000, 1:2.000 para los mapas distritales y de barrio.
- Todos los mapas temáticos serán a la misma escala, guardando información referencial de coordenadas geográficas, límites de la zona en estudio, norte geográfico, escala gráfica, curvas de nivel al menos a cada 10 ó 20 m, para el nivel regional y para los mapas locales, se utilizará la fuente oficial que presente las curvas de nivel más detalladas.

La rotulación deberá guardar concordancia con la presentación y será incluida en los formatos utilizados en los planos que conforman el plan, incluyendo al menos lo siguiente:

- Proyecto.
- Municipalidad.
- Provincia, Cantón, Distrito.
- Firma Consultora.
- Profesional Responsable, Firma, Número de Carné, tipo de profesión.
- Contenido de Lámina.
- Escala, Fecha, Lámina.

En cuanto al plano de zonificación, se incluirá un cuadro de contenido con el resumen de las zonas propuestas, la superficie de cada una de ellas y su área porcentual correspondiente.

Para efectos de revisión por parte de la oficina respectiva se deberá proceder a utilizar tramas establecidas por los códigos de uso del programa Map Info, Arc View, AUTOCAD 12 o versiones superiores, que sea compatible con el software o plataforma informática de la municipalidad de acuerdo al anexo número 4, correspondiendo cada trama a un código de uso específico. Para la aportación de documentos finales se representará dicha lámina por medio de colores que corresponden al código internacional de usos de zonificación.

- En el plano de la propuesta vial, se diferenciarán para efectos del análisis, las vías existentes y las propuestas con tramas que faciliten su interpretación.
- Los nuevos caminos propuestos deberán cumplir con el manual de normas de diseño geométrico de vías.

ANEXO 3

PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DETALLE DE LA PROPUESTA DE PLAN REGULADOR

“Para ver las imágenes solo en Gaceta con formato PDF”

ANEXO 4

SIMBOLOGÍA SUGERIDA PARA PLANO DE USOS DEL SUELO

En toda propuesta de ordenamiento territorial debe incorporarse una simbología para cada uso del suelo que se vaya a plantear, para el caso se recomienda poner en práctica los colores que internacionalmente han sido utilizados.

Zona Propuesta Siglas Trama Fondo Color

“Para ver las imágenes solo en Gaceta con formato PDF”

Pueden agregarse más simbologías, mismas que deberán ajustarse a las normas que internacionalmente son utilizadas para tales efectos.

ANEXO 5

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Área Ambientalmente Frágil (AAF): Espacio geográfico que en función de sus condiciones de geoaptitud, de capacidad de uso del suelo, de ecosistemas que lo conforman y su particularidad socio-cultural; presenta una capacidad de carga restringida y con algunas limitantes técnicas que deberán ser consideradas para su uso en actividades humanas. También comprende áreas para las cuales, el Estado, en virtud de sus características ambientales ha emitido un marco jurídico especial de protección, resguardo o administración.

Área de Control Especial: Aquellas en donde por disposiciones establecidas se tiende a preservar zonas urbanas homogéneas en su arquitectura, de especial significación histórica o para protección de un monumento histórico, también se establecen alrededor de los aeropuertos, muelles, hospitales, etc.

Áreas de Crecimiento Urbano: Son áreas definidas como aptas para el desarrollo urbano.

Un área de crecimiento, en su aspecto más significativo, implica un crecimiento favorecido, estimulado. El área en cuestión es capaz de crecer de manera más adecuada que las demás áreas no seleccionadas que la rodean. Como consecuencia de ello, las autoridades públicas deben otorgarle prioridad y atención.

Área de Desarrollo Urbano: Aquella con aptitud para ser urbanizada de acuerdo con el crecimiento de la ciudad.

Área Metropolitana: Es el conjunto de áreas urbanas correspondientes a distintas jurisdicciones municipales y que al desarrollarse en torno a un centro principal de población, funciona como una sola unidad urbana.

Área Urbana: Es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de la población.

Área de Planeamiento: Área que se establece para fijar los límites físicos dentro de los cuales se va a desenvolver la investigación de un plan regulador regional o urbano y que será ratificada o rectificadora durante la etapa preliminar.

Capacidad de uso del suelo: Corresponde a la interacción más inmediata y estrecha de éste como cuerpo natural, con respecto a sus propiedades físicas y químicas.

Comportamiento sísmológico: Relacionado a los movimientos que generan la ruptura de la corteza terrestre.

Construcción: Aquella estructura que se fija o se incorpora a un terreno; incluye cualquier obra de edificación reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

Continuidad vial: Ubicación y propuestas para la eliminación de los obstáculos a la circulación, que impidan la prolongación de las vías como espacio público construido, problemas a solucionar en la propuesta vial.

Contrato: Pacto o convenio entre la municipalidad de la jurisdicción respectiva y el concesionario, por medio del cual se formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas ambas partes.

Conurbación: Conjunto de ciudades o aglomeraciones cercanas unas de otras, a menudo unidas por cintas de urbanización a lo largo de las grandes vías de comunicación, pero claramente individualizadas, polarizadas sobre un núcleo principal.

Desastres de origen antrópico: Pueden ser originados intencionalmente por el hombre o por una falla de carácter técnico, la cual puede desencadenar una serie de fallas en serie causando un desastre de gran magnitud.

Distrito Urbano: Es la circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan Regulador. Definido en el Transitorio II de la Ley N° 4240.

Directrices Metropolitanas: Conjunto de normas sobre ordenamiento territorial de carácter intermunicipal que permitirán orientar la correspondencia que las propuestas de los planes reguladores locales deben tener entre sí en concordancia con las características de la región en los aspectos socioeconómico, ambiental, de infraestructuras y urbano.

Especialización de Vías: Corresponde al uso que se da a las vías independientemente de la jerarquización dentro de la red vial. Esta especialización asigna utilidades para: Rutas de Transporte Público, principalmente las rutas primarias del sistema integrado de transporte público, terminales y paradas de autobuses, zonas de parqueo para taxis, zonas de carga y descarga, pasos peatonales y ciclovías, boulevares, vías de travesía para vehículos privados, retiros, etc.

Estructura Urbano Funcional: Contempla los elementos necesarios para el funcionamiento del sistema de ciudad, tales como: Transporte (público, privado, peatonal, bicicleta, carga, férreo, etc.), estacionamientos (legales, ilegales), peatonización (aceras, parques, plazas), utilización del suelo (vivienda, oficinas, comercio, industria, público institucional), mobiliario urbano.

Estructura Urbana: Imagen de la mayor o menor concentración de una población en un espacio urbanizado. Procede de las relaciones en el plano de la ciudad o de la relación entre la superficie construida y los espacios libres. Se distinguen particularmente las estructuras muy apretadas del centro de la ciudad, y de una manera general la de las antiguas ciudades (por ejemplo las de tipo mediterráneo), y la estructura abierta de las zonas residenciales o de las zonas de espacio de servicios (zonas de ferrocarril, almacenes, depósitos de aguas, terrenos de descarga, zonas degradadas por usos múltiples).

Formaciones geológicas: Término que designa una serie de depósitos de naturaleza variada, característicos del lugar donde se conformaron, en diversos periodos.

Fraccionamiento: Es la división de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial, localizaciones de derecho indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Geoaptitud: Se refiere a la condición de estabilidad natural de los espacios geográficos, tanto desde el punto de vista de sus condiciones de subsuelo, como de los procesos geodinámicos activos que pueden alterar esa estabilidad, sobretudo en espacios geográficos geológicos relativamente jóvenes y dinámicos.

Intensidad de Uso: Es el grado de aprovechamiento de los terrenos o estructuras, tomando en cuenta: a) Tipo de actividad desarrollada; b) Porcentaje de cobertura y área de piso; c) Densidad de población y d) Tránsito resultante.

Jerarquización Vial: Es importante en este proceso establecer los derechos viales que correspondan, asignado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en cumplimiento a la Ley General de Caminos, según su clasificación dentro de la red vial.

Mapa geológico: Estos mapas tienen por finalidad representar sobre un fondo topográfico apropiado, la distribución de las formaciones geológicas que entran en la constitución de la corteza terrestre, por medio de colores y notaciones convencionales.

Mapa de suelos: Referido a la clasificación edafológica utilizada y oficializada en el país.

Mapa Oficial: El plano o conjunto de planos en que se indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.

Ordenamiento Ambiental del Territorio (OAT): Consiste en el inventario, diagnóstico y definición de las condiciones naturales del ambiente de un espacio geográfico dado, con el fin de establecer las limitantes de uso y sus condiciones de aptitud para el desarrollo de determinadas actividades humanas. En términos prácticos el OAT significa analizar todo el conjunto de variables que conforman un ambiente dado y definir en función de su análisis integral, una distribución o división de ese espacio geográfico en función de las aptitudes naturales del mismo y de sus limitantes al desarrollo de actividades, obras o proyectos.

Ordenamiento Territorial: El ordenamiento territorial es una política de estado y un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal o distrital. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Participación Ciudadana: El medio a través del cual los miembros de una comunidad pueden tomar parte en la configuración de las políticas, directrices y planes que han de afectar al medio en que viven. La demanda por participación estriba en el hecho de que las decisiones que determinan la calidad de la vida en la comunidad deben reflejar las necesidades, deseos y preferencias de quienes la disfrutan, en lugar de constituir un conjunto de soluciones puramente técnicas impuestas.

Planificación Urbana: 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.

Propuesta de Vialidad: Se refiere a la identificación de proyectos de construcción, reconstrucción, rehabilitación, mantenimiento y cualquier otra política de intervención. En proyectos de mayor magnitud deben tomarse en cuenta todos los aspectos de inserción urbana y todas las mejoras que se estime necesarias para optimizar las redes y evitar la contaminación ambiental provocada por el tránsito.

Publicidad en la Vía Pública: Conjunto de medios físicos que se emplean para distinguir un establecimiento, hacer propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo, marca de fábrica o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación, que se ubiquen en cualquier espacio de dominio público y de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de vehículos o peatones.

Red Vial Cantonal: Rutas primarias en el caso de las radiales de ingreso a las principales ciudades construidas por el MOPT, y las rutas secundarias y terciarias bajo tutela municipal, estas últimas corresponden a las vías de intercomunicación internas y de acceso a los barrios.

Red Vial Nacional: Conformada por las carreteras nacionales y rutas de travesía intercantionales, bajo tutela del MOPT.

Reglamentos de Desarrollo Urbano: Son cuerpos de normas que adoptan las municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador.

Renovación Urbana: Es el proceso de mejoramiento, dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso; y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

Retiros: Espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

Seguridad Vial y Peatonal: Contempla los aspectos necesarios para garantizar la seguridad vial no sólo para los vehículos que atraviesan las ciudades sino también la seguridad de los peatones que circulan por calles, intersecciones y aceras.

SETENA: El Art. 83.- de la Ley Orgánica del Ambiente crea la Secretaría Técnica Nacional Ambiental, como órgano de desconcentración máxima del Ministerio del Ambiente y Energía, cuyo propósito fundamental será entre otros armonizar el impacto ambiental con los procesos productivos.

Tejido Urbano: Conjunto de formas generadas por los materiales constitutivos de la ciudad que influye en aspectos como: Escala, estilos, materiales predominantes, texturas.

Términos de Referencia: Documento donde se establecen una serie de procedimientos y requisitos para la contratación de profesionales en ordenamiento territorial con la finalidad de revisar, actualizar y realizar los planes reguladores de los 31 cantones que conforman el GAM.

Urbanización: Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

Uso del suelo: Es la utilización de un terreno de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma e intensidad de su aprovechamiento.

Uso Conforme: El que se permite en cada zona.

Uso no Conforme: Cualquier uso del suelo que no cumpla con las disposiciones incluidas en un plan y que existían de previo al establecimiento de éste.

Uso Condicional: El que puede darse en una zona, previa autorización especial de la municipalidad, el Ministerio de Salud y la Dirección de Urbanismo, fijándosele restricciones y requisitos especiales, adicionales a los establecidos para los usos conformes.

Uso de la Tierra (uso del suelo): Es la utilización de un terreno de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma e intensidad de su aprovechamiento.

Zonas de amenaza natural: Calificativo que se aplica a las áreas de peligrosidad por fallas geológicas, vulcanología, remoción en masa, inundación, etc. Realizando su caracterización en las zonas de bajo riesgo aptas para el desarrollo urbano, zonas de mediano riesgo donde se requieren de obras de mitigación y recomendaciones específicas para construcción, y zonas de alto riesgo con prohibición absoluta para el desarrollo de todo tipo.

Zonificación: División de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.