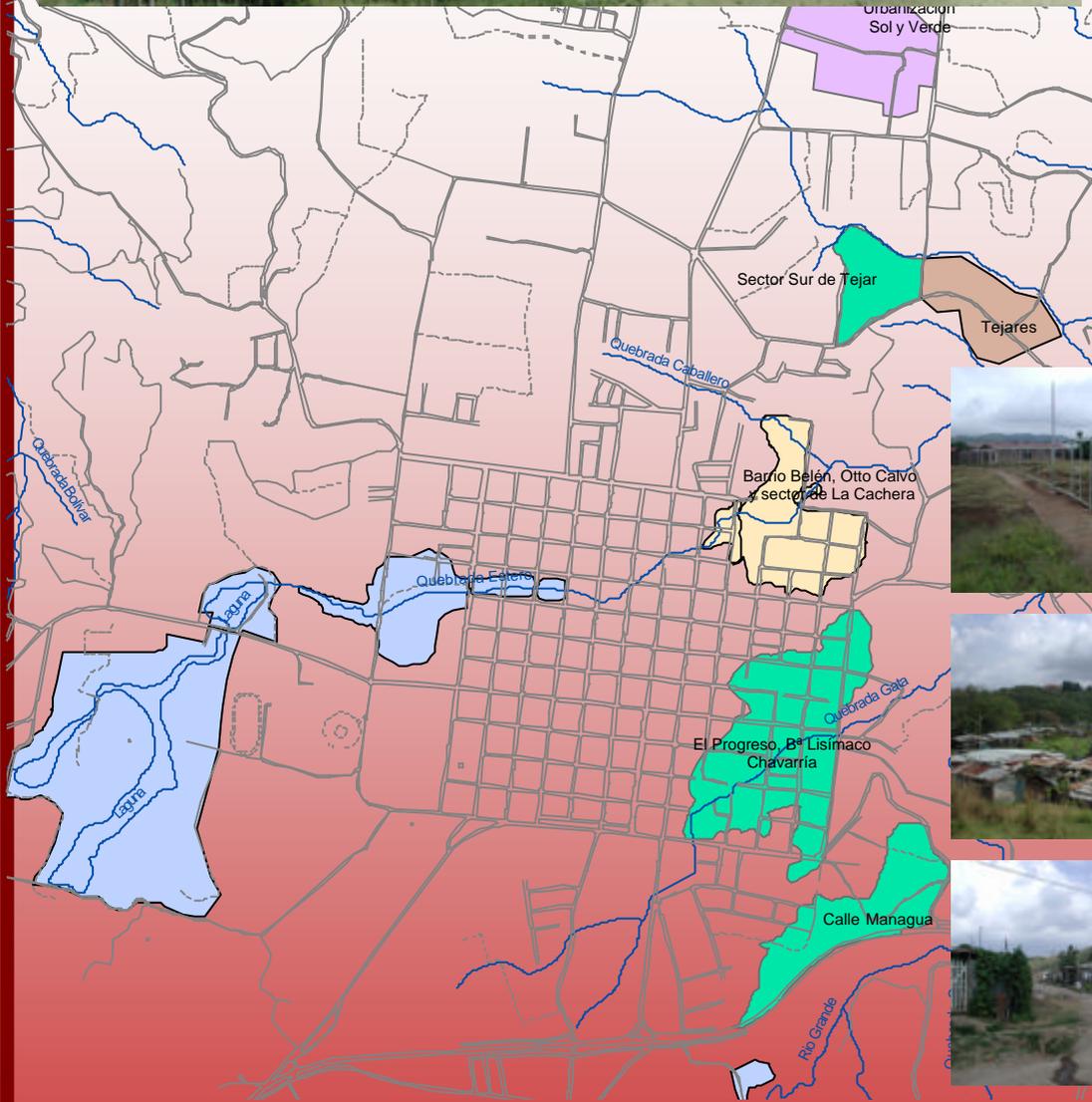


Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón



Generalidades, Mapa Oficial, Sanciones y

Renovación Urbana

Elaborado por:

Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible

Escuela de Ingeniería Civil, Universidad de Costa Rica

Financiado por el Fondo de Preinversión del Ministerio Nacional y Política Económica

Febrero, 2004



ÍNDICE

GENERALIDADES	
CONSIDERACIONES	1
Presentación.....	1
Justificación del Plan Regulador urbano y rural de san ramón.....	1
Objetivos	2
Capítulo 1. Ámbito de Aplicación	4
Capítulo 2. Aplicación del Plan Regulador.....	4
Capítulo 3. Disposiciones finales. procedimientos y sanciones.....	4
REGULACIONES	5
Capítulo 1. Ámbito de Aplicación	5
Capítulo 2. Aplicación del Plan Regulador.....	5
Capítulo 3. DISPOSICIONES finales. procedimientos y sanciones.....	6
Reglamento de la Comisión Estratégica Territorial	7
Capítulo 1. Comisión Estratégica Territorial	8
REGLAMENTO DEL MAPA OFICIAL	
CONSIDERACIONES	11
Capítulo 1. Áreas Verdes y Recreativas.....	11
Capítulo 2. Infraestructura vial	11
REGULACIONES	13
Capítulo 1. Áreas Verdes y Recreativas.....	13
Capítulo 2. Infraestructura vial	13
Inventario de Tierras Públicas Registradas la municipalidad de San Ramón.....	15
RECOMENDACIONES	16
REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA	
CONSIDERACIONES	17
TÍTULO ÚNICO	17
Capítulo 1. Definición de las zonas de renovación dentro del cantón	17
Capítulo 2. Regulaciones en las zonas de renovación por riesgo	18
REGULACIONES	19
Capítulo 1. Definición de las zonas de renovación dentro del cantón	19
Capítulo 2. Regulaciones en las zonas de renovación por riesgo	19
Bibliografía	26

GENERALIDADES, MAPA OFICIAL Y SANCIONES

CONSIDERACIONES

PRESENTACIÓN

El Plan Regulador de San Ramón es el esfuerzo de un equipo técnico profesional, de funcionarios y miembros del Concejo Municipal de la Municipalidad de San Ramón y de cientos de ciudadanos del cantón.

Este Plan intenta que las aspiraciones en el uso del territorio y su regulación de cada ciudadano estén balanceadas con un mejor futuro para la colectividad de los habitantes de San Ramón promoviendo equidad en su competencia legal.

A pesar de que el Plan Regulador, trate de encontrar el balance entre los intereses individuales y el beneficio colectivo, es inevitable la afectación de algunas expectativas de algunos individuos y aunque trate de que se cumplan el máximo de las aspiraciones de los habitantes, no todos se pueden cumplir a la vez o por medio del Plan Regulador.

El Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón va más allá de los planes reguladores tradicionales, aprovechando al máximo su potestad legal y brindando oportunidades a sus habitantes actuales y futuros que con un plan tradicional serían difíciles de lograr: Estacionamientos, Arborización, Peatones, Áreas Verdes, Señalización. Mejores y justificadas restricciones son sólo algunas de esas novedades que se presentan en este plan.

Es indispensable regular las diferentes actividades dentro de una normativa local que proteja los derechos y las necesidades de los habitantes de hoy y del futuro. Así mismo el Plan Regulador pretende dar a diferentes directrices o acuerdos municipales un sustento legal que proteja los intereses de la comunidad contra abusos de algunas minorías.

En síntesis, el Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón es una herramienta legal y administrativa que pretende ayudar a la municipalidad a administrar y planificar su territorio, a la luz de la realidad actual y sus problemas y aprovechar las oportunidades de preservación y mejoramiento hacia el futuro de la calidad del desarrollo espacial, del ambiente y de la calidad de vida de los ciudadanos que viven, trabajan, estudian o visiten el cantón.

Los Planes Reguladores deben complementar las políticas nacionales de transporte, crecimiento urbano y de cualquier otro tipo de infraestructura, brindar a los municipios claridad suficiente sobre el papel del cantón dentro del país y su región.

JUSTIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR URBANO Y RURAL DE SAN RAMÓN

La responsabilidad fundamental del manejo del territorio corresponde a los gobiernos locales, especialmente en áreas urbanas donde no hay parques nacionales y otras áreas protegidas por legislación especial.

El uso del territorio dentro del Cantón de San Ramón se modifica continuamente. También cambian los medios en que sus habitantes y visitantes se transportan, con cantidades crecientes de automóviles y transporte público en sus vías.

En adición, el Plan Regulador procurará fomentar las diferentes actividades productivas – tanto urbanas, como rurales- del cantón, en forma eficiente, para el beneficio de los productores, y comerciantes, pero especialmente de los habitantes del cantón.

OBJETIVOS

General

- Elaborar un Plan Regulador Urbano y Rural para el cantón de San Ramón, con avances conceptuales y tecnológicos, con el fin de construir un cantón con desarrollo sostenible acorde con las aspiraciones reales de sus habitantes y usuarios.

Específicos

- Determinar las potencialidades y limitaciones del cantón, producto de su localización, la relación con su región y el resto del país y el sistema de vías regionales.
- Indicar cómo el ordenamiento territorial, puede estimular diferentes actividades económicas y productivas, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y la funcionalidad operativa de la ciudad y el cantón.
- Estudiar la distribución espacial de las viviendas, comercio, industria, educación, zonas de conservación, rehabilitación, remodelación, fines públicos, recreación y otros.
- Limitar las incompatibilidades de usos del suelo, tratando de minimizar los impactos a terceras personas (ruido, malos olores, tránsito y otros).
- Proveer a San Ramón de suficientes áreas recreativas y de esparcimiento para ciudadanos de todas las edades y que además sirvan para atraer turistas.
- Determinar amenazas naturales existentes en el cantón y la vulnerabilidad de los asentamientos humanos ante ellas.
- Usar conceptos de Planificación Urbana, modernos y que integren aspectos en áreas como Transportes, Usos de la Tierra, Funcionalidad, todos alrededor del concepto principal: Calidad de Vida de las personas.
- Utilizar herramientas tecnológicas avanzadas, que aseguren una mejor calidad de la información y elevar el nivel de los análisis territoriales. Entre estas herramientas están los Sistemas de Información Geográfica (SIG), Sistemas de Posicionamiento Global (SPG), Bases de Datos de Información, Bases de Datos Fotográficas y Análisis de Videos.
- Aplicar conceptos de Desarrollo Sostenible y Producción más Limpia en las regulaciones, propuestas y recomendaciones del plan.
- Elaborar el plan con la participación efectiva y continua de la comunidad organizada y de funcionarios en el cantón, buscando el balance entre las aspiraciones individuales y las necesidades colectivas. Además utilizar el proceso participativo como un proceso educativo bidireccional (ciudadanos-equipo técnico) y que logre abarcar los tres niveles de participación: descripción, explicación y prescripción.

Zonificación

- Generar balance entre las diversas actividades humanas y su localización, minimizando las incompatibilidades y promoviendo un desarrollo urbano ordenado y sostenible
 - Definir las diversas zonas y las actividades humanas compatibles en estas zonas.
 - Establecer los requisitos urbanísticos para cada uno de estas actividades y usos de la tierra en las diferentes zonas de San Ramón.

Vialidad y Transporte

- Establecer mejoras en el sistema vial del cantón de San Ramón, especialmente en áreas urbanas.
 - Diseñar toda solución, con la prioridad en los peatones y usuarios del sistema de transporte público.

- Integrar de manera armónica el Uso de la Tierra con el sistema vial y de transporte público para mejorar la eficiencia del sistema urbano.
- Mejorar la conectividad de las diferentes zonas del cantón, especialmente aquellas en la ciudad de San Ramón y su periferia.

Mapa Oficial

- Definir los terrenos propiedad de la Municipalidad.
 - Hacer inventario con la localización de áreas verdes y terrenos propiedades de la Municipalidad de San Ramón

Fraccionamiento y Urbanización

- Establecer restricciones claras y convenientes para la colectividad de San Ramón, con respecto a nuevas Urbanizaciones, Fraccionamientos y condominios.
 - Determinar los requisitos de urbanizaciones, fraccionamientos y condominios en accesos a vías públicas, a lotificación y amezanamiento y cesión de áreas para usos público.
 - Establecer requisitos mínimos de construcción para vías, aceras, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, electrificación y alumbrado público.

Renovación Urbana

- Definir políticas para desarrollar y recuperar zonas en el cantón
 - Localizar las zonas de Renovación Urbana en San Ramón
 - Establecer políticas, estrategias y regulaciones para el desarrollo de éstas zonas.

Administración y gestión

- Facilitar la aplicación, gestión y control del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón:
 - Dotar a la Municipalidad de Bases de datos de la infraestructura vial, de áreas verdes: calidad, equipamiento, etc.
 - Procedimientos claros con los requisitos y responsabilidades en materias de usos de la tierra, construcción y urbanización.
 - Crear una estructura con representación de la comunidad que asegure la participación efectiva de los habitantes en la toma de decisiones sobre el ordenamiento y uso del territorio de su cantón.

Capítulo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón, como cualquier plan, tiene atribuciones y limitaciones claramente definidas en la ley de Planificación Urbana (Art. 1):

“Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento 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.”

De esta forma, en el Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón se aprovechan todas las potestades legales que el instrumento tiene pero respetando la competencia del mismo para el territorio del cantón San Ramón.

Capítulo 2. APLICACIÓN DEL PLAN REGULADOR

- Sobre Flexibilidad: Las regulaciones del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón tratan de ser lo suficientemente específicas, claras y detalladas para evitar que sea necesaria la interpretación de sus textos, cálculos o tablas. Cada Reglamento, Título y Capítulo cuenta con consideraciones que tratan de fundamentar cada una de las regulaciones.

Capítulo 3. DISPOSICIONES FINALES. PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

Considerando:

- Que de conformidad con el artículo 19 de la Ley de Planificación Urbana el Plan Regulador debe contener las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento de las normas, con el fin de proteger los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de los habitantes del Cantón
- Que el incumplimiento a las regulaciones establecidas en el Plan Regulador implica para los administrados sanciones penales, administrativas y responsabilidades civiles.
- Que en virtud de lo anterior la Municipalidad de San Ramón establece que la infracción a las normas del presente Plan Regulador dará lugar para la aplicación de las siguientes medidas administrativas:

GENERALIDADES, MAPA OFICIAL Y SANCIONES

REGULACIONES

Capítulo 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1. Las regulaciones del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón se circunscriben al territorio del cantón San Ramón.

Artículo 2. Todas las disposiciones del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón son de acatamiento obligatorio para todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas.

Artículo 3. El Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón está conformado por:

- a. Los mapas, planos esquemas y los textos complementarios que explican y describen la situación actual y futura: Los documentos de diagnóstico.
- b. Los Reglamentos de Zonificación, Control para el Fraccionamiento y Urbanizaciones, Construcción, Vialidad y Transporte, Renovación Urbana y Mapa Oficial. Además se incluyen los Anexos y los Mapas adjuntos a cada reglamento.

Artículo 4. En lo no regulado por el Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón, se aplican las normas y reglamentos de rango nacional y regional.

Artículo 5. Se derogan expresamente con la aprobación de este Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón los acuerdos del Concejo Municipal del Cantón de San Ramón que se opongan a lo dispuesto en el Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón.

Capítulo 2. APLICACIÓN DEL PLAN REGULADOR

Artículo 6. Aplicación. La Administración y aplicación del Plan Regulador estará a cargo de las dependencias administrativas municipales relacionadas con las materias reguladas por los reglamentos y será responsabilidad del funcionario encargado. Este funcionario deberá solicitar en aquellos casos que considere pertinentes la opinión de la Comisión Estratégica Territorial, pero la responsabilidad administrativa penal y civil recae en el funcionario.

Artículo 7. Modificación. Cualquier modificación, suspensión o derogación total o parcial de Plan Regulador se realizarán de acuerdo al Artículo 17 de la ley de Planificación Urbana, siguiendo los siguientes pasos previos a lo estipulado en el procedimiento señalado en dicho artículo:

- Cualquier modificación o suspensión no podrá realizarse antes de dos años de haberse realizado cualquier modificación o suspensión.
- La modificación o suspensión debe ser preparada por la Comisión Estratégica Territorial y se sugiere que sea consultada a los vecinos afectados.
- Debe ser aprobada en audiencia pública para este único fin.
- Debe ser aprobada por el Concejo Municipal

Artículo 8. Flexibilidad

En el caso de que existiera la necesidad de hacer alguna interpretación de un punto no especificado en algunos de los Reglamentos del Plan el funcionario encargado tendrá la responsabilidad administrativa, penal y civil de hacerla. En estos casos debe tomar en cuenta el parecer de la Comisión Estratégica Territorial.

Capítulo 3. DISPOSICIONES FINALES. PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

Artículo 9. La Municipalidad de San Ramón está facultada, para imponer las sanciones administrativas relativas a: multas, suspensión de la obra, clausura, demolición, a las que se hagan acreedores los administrados que incumplan con las normas establecidas en los Reglamentos que conforman el Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón.

Artículo 10. La Municipalidad de San Ramón, deberá comunicar a las instituciones judiciales relacionadas con las áreas de tránsito, salud, ambiente, entre otras, para la aplicación de las respectivas sanciones administrativas a que se hagan acreedores los administrados.

Artículo 11. La Municipalidad de San Ramón además, deberá poner en conocimiento de las autoridades judiciales a los infractores que incurran en sanciones civiles y penales contempladas en el presente Plan Regulador y demás leyes.

Artículo 12. Los funcionarios responsables por el incumplimiento del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón, serán merecedores de las sanciones administrativas, disciplinarias, civiles y penales contempladas en este Reglamento y demás leyes.

Artículo 13. Además de las infracciones contempladas en el artículo 89 de la Ley de Construcciones, se considerarán infracciones el incumplimiento a las regulaciones establecidas en los diferentes reglamentos que conforman el presente Plan Regulador.

Artículo 14. La Municipalidad de San Ramón, al tener conocimiento del incumplimiento de las normas establecidas en los Reglamentos del presente Plan Regulador, levantará el informe correspondiente y comunicará al infractor a fin de que se ponga a derecho, de conformidad con lo establecido en las regulaciones de las diferentes materias.

Artículo 15. Toda resolución que dicten las dependencias de la Municipalidad de San Ramón en lo relativo a estos reglamentos, tendrá los recursos que regula el Código Municipal y sus modificaciones (Ley N. 7794 del 30 de Abril de 1998), los cuales deberán ser interpuestos con las formalidades y plazos que ahí se indican.

REGLAMENTO DE LA COMISIÓN ESTRATÉGICA TERRITORIAL

Consideraciones Generales

- El Ordenamiento y Planificación Territorial no pueden ser solamente responsabilidad y resultado del trabajo de un grupo de técnicos o funcionarios. Debe responder a una serie de políticas construidas con base en las aspiraciones de los habitantes y la participación ciudadana es la mejor forma de integrar esos deseos y necesidades en la disposición de esas Políticas.
- La Constitución Política en sus Artículos 26 y 30 que en conjunto con el Artículos 1, 4 inciso g), 5 y 13 incisos g) y m) del Código Municipal y por último el artículo 59 de la Ley de Planificación Urbana dan la posibilidad y oportunidad de crear una comisión con Participación Ciudadana relacionada con la temática del Plan Regulador. De esta manera la Comisión Estratégica Territorial de San Ramón tiene un gran sustento jurídico que asegura que los principios seguidos durante la elaboración del Plan Regulador, con amplia participación ciudadana, tenga continuidad durante su aplicación.
- La figura de un munícipe, activo y propositivo, vigilante y fiscalizador, pero a la vez generador de ideas y soluciones, es la que persigue la figura del Fiscal Territorial. Ciudadanos preocupados y responsables, que apoyen la labor de la municipalidad en la vigilancia y fiscalización del cumplimiento de las regulaciones de este plan –y de otra legislación territorial- es la mejor manera de que el Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón sea un éxito en su aplicación.

Capítulo 1. COMISIÓN ESTRATÉGICA TERRITORIAL

Artículo 1. Creación: Se crea la Comisión Estratégica Territorial, en adelante denominada CET, cuya primordial función es colaborar con la administración municipal para la toma de las decisiones sobre el ordenamiento del territorio y la planificación. Esto no sustituye la responsabilidad del funcionario municipal responsable, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 del Reglamento de Generalidades de este Plan Regulador.

Artículo 2. Como funciones esta Comisión tendrá:

- Colaborar con la Administración de la Municipalidad de San ramón con interpretaciones del Plan Regulador.
- Ser puente de comunicación entre la Municipalidad y la comunidad de quejas o de denuncias.
- Organizar grupos de voluntarios como Fiscales Territoriales
- Sugerir modificaciones, suspensiones o derogaciones totales o parciales del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón para ser analizados en el Concejo Municipal.
- Divulgar en diversos medios a distintos públicos meta las normas del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón y las posibles modificaciones, suspensiones o derogaciones totales o parciales posteriores.
- Cualquier otra que en el futuro se presente y sea aprobada mediante Acuerdo del Concejo Municipal.

Artículo 3. Conformación. La Comisión Estratégica Territorial estaría conformada por miembros de la municipalidad en su parte administrativa y política, así como de miembros de la comunidad:

- Un funcionario municipal que represente a la oficina de ingeniería municipal de la Municipalidad de San Ramón.
- Dos regidores del Concejo Municipal.
- Seis habitantes del cantón de San Ramón que no sean miembros del Concejo Municipal (en propiedad o suplentes) y que no sean funcionarios de la Municipalidad.
- El sindico y un habitante del distrito serán miembros temporales, cuando se discuta un problema específico de algún distrito. Su nombramiento cesa cuando sea resuelta la problemática.

Artículo 4. Formas de selección de miembros. El funcionario será elegido a conveniencia de la administración de la Municipalidad, por el Alcalde en períodos de cuatro años con posibilidades de reelección, para el siguiente período.

Los representantes del Concejo deberán elegirse cada cuatro años, con el cambio del Concejo Municipal, utilizando los procedimientos establecidos para la creación de comisiones municipales.

El procedimiento para elección de los representante de los vecinos será por postulación de los interesados. Esta postulación debe acompañarse de una carta explicando las razones por las que desea formar parte de la Comisión Estratégica Territorial y serán electos por el Concejo Municipal y por el representante de administración en la CET. El único requisito es que sea comprobado habitante de San Ramón y ser mayor de edad.

A excepción de los regidores, todos los puestos podrán ser reelegidos en cualquier período. Las personas que ocuparon un puesto en la CET como representantes de

la administración, Concejo o a título personal, podrán ser nombrados en la CET como representante de otro sector, pero nunca podrá asumir una doble representación.

Una vez aprobado el Plan Regulador debe conformarse la CET según los criterios antes expuestos. De ser aprobado antes de mayo del 2006, los representantes del Concejo deberán ser remplazados con los nuevos miembros del Concejo, pero el funcionario y los vecinos podrán seguir su período hasta mayo del 2010. En el caso de ser aprobado luego de mayo del 2006, todos los puestos deben renovarse en el año 2010.

Artículo 5. Formas de selección de miembros temporales

El procedimiento para la elección del representante del distrito para tratar un tema particular, según lo mencionado en el Artículo 3, será por postulación de los interesados. Esta postulación debe acompañarse de una carta explicando las razones por las que desea formar parte temporalmente, de la Comisión Estratégica Territorial. Será electo por los nueve miembros de la CET. Los requisitos son que sea mayor de edad, se encuentre inscrito en el cantón y resida en el distrito. La participación y voto de este miembro en la CET se restringirá al tema por el cual fue elegido.

Artículo 6. El funcionamiento. La CET será una Comisión permanente de la Municipalidad de San Ramón que regularmente (pero no necesariamente de forma periódica) analizará los problemas en que el funcionario pide apoyo para solucionar, en las temáticas específicas sobre ordenamiento territorial y usos de la tierra.

Para los proyectos del listado siguiente, la Oficina de Ingeniería Municipal debe de consultar a la CET:

- Proyectos Especiales señalados en el Capítulo 28, artículo 73 del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo.
- Urbanizaciones de 40 o más lotes.
- Supermercados Grandes.
- Aquellos casos en que haya oposición expresa de los vecinos ante la ubicación de la actividad solicitada.
- Casos especiales que la Oficina de Ingeniería Municipal de la Municipalidad de San Ramón considere necesario consultar con la CET.
- Propuestas para hacer modificaciones, suspensiones o derogaciones del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón.

Además atenderá las denuncias sobre irregularidades sobre construcciones sin permisos o faltando a los requisitos de los respectivos reglamentos del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón y velará porque sean verificados y fiscalizados efectiva y eficientemente.

Cada miembro de la CET debe ser responsable del conocimiento del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón, sus reglamentos, Mapas y Anexos.

Artículo 7. Sobre la competencia legal de la CET. Según lo señalado por la Ley de la Administración Pública y el Código Municipal en el Artículo 31, Inciso m) la responsabilidad Penal, Civil y Administrativa recae directamente sobre el funcionario encargado en la Municipalidad, por lo que las decisiones de la CET serán consultivas pero no vinculantes. A pesar de esto, se sugiere que los funcionarios consideren el apoyo de la CET como la de los grupos organizados y ciudadanos de San Ramón con el fin de crear una verdadera participación hacer más eficiente la administración a su cargo.

Artículo 8. Sobre los Fiscales Territoriales. Los Fiscales Territoriales podrá ser cualquier ciudadano de San Ramón, mayor de edad. Debe La CET debe de llevar un registro y certificación de los Fiscales. Su trabajo será voluntario.

Su labor será la de vigilar en el cantón el cumplimiento del Plan Regulador, para lo que la CET, proporcionará una guía sencilla de las principales normas que deben cumplir la infraestructura en las diversas zonas de San Ramón.

Si un Fiscal Territorial tiene conocimiento de una irregularidad, deberá comunicarla expresamente a la CET por escrito, para que en la Municipalidad se ejecuten las acciones administrativas pertinentes, para comprobar la irregularidad.

Artículo 9. Estructura de la CET. La CET contará con dos puestos de organización: Coordinación y Secretaría. Estos puestos serán nombrados cada año entre los nueve miembros de la CET.

La CET deberá consultar a diversos expertos en diversas temáticas en las que sea necesario clarificar su posición en materias en que sus miembros no sean conocedores para poder tomar decisiones y acuerdos balanceados y en beneficio de la Calidad de Vida de los habitantes de San Ramón.

Artículo 10. Sobre Asambleas Territoriales. Una “Asamblea Territorial” es una consulta a los ciudadanos del cantón sobre temas de ordenamiento territorial y planificación urbana, sujeta a las disposiciones del artículo 13, inciso j) del Código Municipal.

La CET podrá organizar “Asambleas Territoriales” en casos polémicos y que requieran de la opinión de los afectados y expertos del tema, para tomar acuerdos territoriales y de uso de la tierra. Estas asambleas estarán conformadas por los Fiscales Territoriales y todos los vecinos que deseen asistir.

Artículo 11. Herramientas Administrativas. La CET tendrá apoyo en la parte administrativa para los gastos de operación en papelería y artículos y equipos de oficina, por medio de la Oficina de Ingeniería Municipal y los recursos que el Concejo Municipal le asigne.

La CET debe diseñar las siguientes herramientas para su administración:

- Formulario para ser Fiscal Territorial e Identificaciones
- Formulario para Denuncia de Irregularidades
- Folletos Informativos sobre las Regulaciones del Plan
- Otros que considere pertinentes

REGLAMENTO DEL MAPA OFICIAL CONSIDERACIONES

Capítulo 1. ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS

Consideraciones y principios sobre Áreas Verdes y Recreativas.

- Una ciudad con un sistemas de áreas verdes que satisfagan las necesidades de recreación, esparcimiento, actividad física y social de los ciudadanos, es una ciudad que tiende a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Todo centro de población debe contar con áreas de parques preferiblemente integradas en un sistema físicamente continuo que contribuyan al mejoramiento ambiental y que tengan suficientes áreas para la recreación diaria y de fin de semana.
- En los últimos años se ha generado un notorio avance de los procesos de erosión y pérdida de Biodiversidad presentes en el cantón de San Ramón. Esta situación debe revertirse por medio de esfuerzos para la instauración de mecanismos ambientales que permitan aminorar estos efectos. Uno de estos mecanismos es el fomento a la creación y manutención de las áreas verdes.
- Los parques urbanos forman parte importante de las instalaciones para la recreación con que la población debe contar, y ellos son responsabilidad directa de los municipios. Por otro lado, las áreas verdes, si son lo suficientemente grandes y boscosas, tienen la capacidad de crear micro-climas dentro de la ciudad en contraposición con los efectos de aumento de calor que produce la gran cantidad de superficies pavimentadas y de edificios y de tal manera ayudan a controlar la temperatura.
- Las instituciones encargadas de la construcción y mantenimiento de las áreas recreativas, deportivas y de esparcimiento deben velar por que su diseño y uso sean lo más eficiente posible y esto se logra tomando en cuenta las exigencias de la comunidad. El diseño de las instalaciones debe ser coherente con las necesidades presentes y futuras de los habitantes de la ciudad y las condiciones del medio en el que se van a desarrollar. También deben permitir el desarrollo de actividades en forma segura y confortable.
- Las distancias que tienen los núcleos de población entre si y con respecto al centro urbano, crean la necesidad de que cada núcleo posea como mínimo un área que solvante las necesidades recreativas de individuos de todas las edades que conforman la comunidad.
- La creación de áreas verdes de gran extensión, como los parques regionales, puede evitar que se den procesos de urbanización inadecuados. Sin embargo, es necesario dar un mantenimiento a las instalaciones y realizar una promoción adecuada. El establecimiento de una tarifa conveniente es importante para garantizar el apropiado mantenimiento de estas áreas.

Capítulo 2. INFRAESTRUCTURA VIAL

Consideraciones y Principios sobre infraestructura vial Pública

- La calidad de vida en una ciudad depende de muchos aspectos. Uno de ellos es la eficacia del sistema vial. El tener la posibilidad de ir de un punto a otro por diversas rutas y con distintos medios es una posibilidad que toda ciudad deba brindar a sus habitantes y visitantes.

- Los prejuicios que causan a la sociedad el abuso de algunos individuos, que han ocupado ilegalmente áreas públicas en vías, hacen necesarias acciones más enérgicas a futuro e incluso con los actuales infractores.
- La infraestructura vial pública no se reduce a las calles, sino que incluye aceras, cordones de caño y los sistemas de drenaje.

REGLAMENTO DEL MAPA OFICIAL

REGULACIONES

Capítulo 1. ÁREAS VERDES Y RECREATIVAS

Artículo 1. Definiciones.

Para efecto de este reglamento de usarán las siguientes definiciones:

- a. Área Verde Pública: Terreno libre de toda construcción que la impermeabilice y en la que hay plantados césped o cualquier tipo de planta y que es propiedad del Estado.
- b. Áreas Recreativas Públicas: Terrenos con infraestructura adecuada para la recreación de los usuarios. Se incluyen en esta categoría, parques deportivos, de juegos infantiles o cualquier parque urbano con facilidades de propiedad del Estado.
- c. Parques Públicos: Los parques públicos son áreas propiedad del estado, con las características de las áreas verdes públicas o las áreas recreativas públicas o una combinación de ambas.
- d. Parques Deportivos: Los parques deportivos son áreas acondicionadas para la práctica de cualquier deporte como plazas de fútbol, de baloncesto, piscinas, pistas de atletismo, etc.
- e. Infantiles Los parques infantiles son áreas acondicionadas para los juegos infantiles y con instalaciones para este fin: columpios, toboganes, etc.

Artículo 2. Regulaciones. Todas las regulaciones y requisitos sobre áreas verdes se encuentran citadas en el Título 7 “Áreas Verdes” del Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo y en casos particulares de edificaciones en el Reglamento de Construcciones del Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón.

Artículo 3. Inventario. Son Áreas Verdes o recreativas públicas bajo la administración de la municipalidad las que aparecen en La Lista. “Zonas Verdes y Recreativas de la ciudad de San Ramón y periferia” al final de este reglamento y se Muestran en el Mapa Oficial de Áreas Verdes de San Ramón.

Capítulo 2. INFRAESTRUCTURA VIAL

Artículo 4. Se utilizarán las definiciones del Artículo 1 de la *Ley General de Caminos Públicos* el cual se transcribe a continuación. De haber alguna modificación en el mencionado artículo, será aplicada de igual manera en este Reglamento.

RED VIAL NACIONAL: Corresponde su administración al Ministerio de Obras Públicas y Transportes, por vía de decreto. Esta red estará constituida por las siguientes clases de caminos públicos:

- a. Carreteras primarias: Red de rutas troncales, para servir a corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia
- b. Carreteras secundarias: Rutas que conecten cabeceras cantonales importantes no servidas por carreteras primarias -así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales.
- c. Carreteras terciarias: Rutas que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias, y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes designará, dentro de la Red Vial Nacional, las carreteras de acceso restringido, en las cuales sólo se permitirá el acceso o salida de vehículos en determinadas intersecciones con otros caminos públicos. También designará las autopistas, que serán carreteras de acceso restringido, de cuatro o más carriles, con o sin isla central divisoria.

RED VIAL CANTONAL: Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los siguientes caminos públicos, no incluidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red Vial Nacional:

- a. Caminos vecinales: Caminos públicos que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales; unen caseríos y poblados con la Red Vial Nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia.
- b. Calles locales: Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana, no clasificadas como travesías urbanas de la Red Vial Nacional.
- c. Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento.

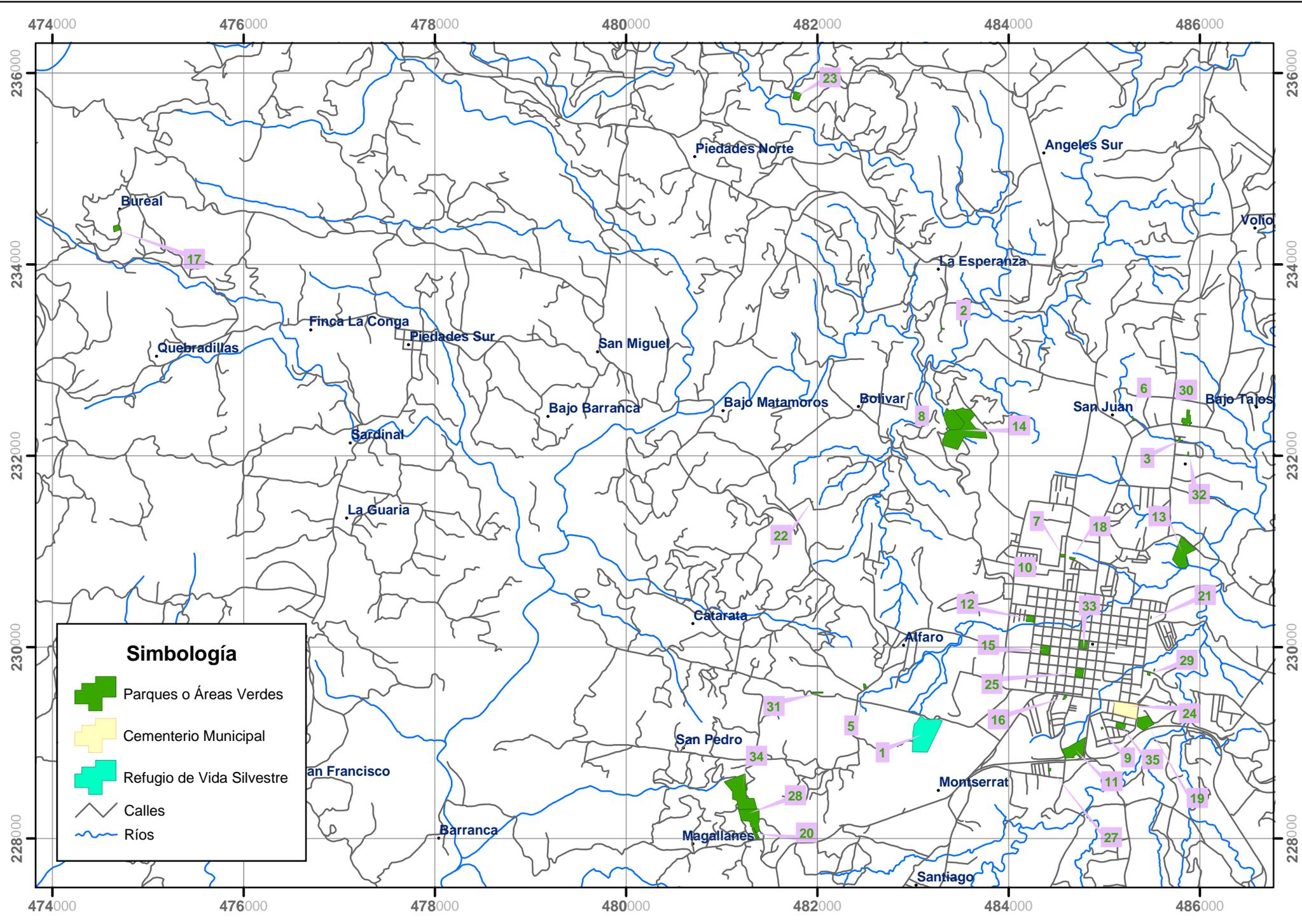
INVENTARIO DE TIERRAS PÚBLICAS REGISTRADAS EN LA MUNICIPALIDAD DE SAN RAMÓN

Código en Registro Municipal	Código en el Mapa	Coordenadas Lambert Norte (Centroide del Área)		Área (m ²)
		Latitud Oeste (metros)	Longitud Norte (metros)	
192222	1	483.150,70	229.090,80	78961,9
285520	2	483.311,00	233.327,40	334,4
346103	3	485.782,60	232.174,20	1164,5
A-160808-94	4	485.524,00	229.760,20	213,7
A-243044-95	5	482.497,60	229.590,10	1136,0
A-265844-95	6	485.302,00	232.390,30	689,4
A-389842-80	7	484.565,40	230.955,50	1053,9
A-404408-97	8	483.428,90	232.382,00	32028,8
A-453425-87	9	484.977,40	229.153,60	362,5
A-647523-86	10	484.171,20	230.838,70	4532,1
A-890372-90	11	484.678,30	228.948,90	29043,9
A-964683-91	12	484.224,40	230.292,90	5073,6
Bajo Tejares	13	485.835,60	230.988,00	39481,0
A-679542-2001	14	483.541,60	232.283,40	83992,1
3-014-041076-17	15	484.381,80	229.971,70	7892,4
A-665226-87	16	484.587,50	229.473,30	1057,7
A-89574-92	17	474.671,30	234.377,00	3803,5
A-565367-84	18	484.667,70	230.926,80	1356,8
A-609239-85	19	485.432,40	229.208,80	17390,9
185095	20	481.346,20	228.050,60	2332,7
3-101-049126	21	485.489,20	230.310,40	188,8
A-310551-96	22	481.941,90	231.519,20	141,5
174346	23	481.787,50	235.759,40	5567,3
Cementerio	24	485.224,90	229.340,50	31590,6
A-7448-91	25	484.741,20	229.730,60	6507,5
185093	26	481.365,10	228.053,80	1373,3
254504	27	484.430,60	228.719,60	603,5
59073	28	481.286,20	228.185,40	33008,8
A-225221-94	29	485.466,50	229.723,00	948,4
A-303743-78	30	485.862,20	232.397,60	8857,6
A-665244-2000	31	481.996,10	229.522,50	1719,9
A-751873-2001	32	485.877,10	232.020,40	447,2
Parque SR	33	484.782,00	230.023,50	6419,3
A-512711-83	34	481.196,00	228.489,90	60428,3
184197	35	485.173,10	229.182,50	5142,2

RECOMENDACIONES

Debido a la inexistencia de información en las bases de datos municipales fue imposible hacer un inventario completo de la totalidad de las tierras municipales y de las vías cantonales, al ser imposible determinar cuáles eran caminos privados o cuáles calles públicas. Es por esta razón que se recomienda:

1. Inscribir aquellas propiedades que son de la Municipalidad y que aún no se encuentran debidamente registradas a su nombre, especialmente áreas verdes o recreativas y caminos públicos.
2. Hacer un levantamiento de las propiedades municipales para tener el registro completo y actualizado de las propiedades municipales.
3. Iniciar procesos legales para recuperar invasiones de tierra, especialmente en derechos de vías, que son inalienables.
4. Utilizar a los Fiscales Territoriales y a la Comisión Estratégica Territorial para asegurarse que no se invadan terrenos de dominio público.



Mapa # 1. Áreas Verdes de la Ciudad de San Ramón y Alrededores

Fuente: Municipalidad de San Ramón,
 Mapas IGN 1:10,000 y 1:50,000
 Cartografía Comisión Terra 1:25,000
 Levantamiento de Campo, ProDUS 2002

500 250 0 500 1.000 1.500 Metros

Escala 1:50.000



REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

CONSIDERACIONES

TÍTULO ÚNICO

CONSIDERACIONES GENERALES:

- La Renovación Urbana requiere que se dé un mejoramiento de lo existente bajo la conservación de la identidad local. La investigación de la imagen urbana proporciona información de lo existente y sugiere indicaciones formales para el proyecto que se desea efectuar.
- Las Zonas de Renovación por riesgo son necesarias para reducir el riesgo por amenazas naturales, amplificadas por la intervención humana.
- La renovación urbana puede incluir expropiación de tierras para la creación de proyectos mayores que conserven sus propósitos. En este Plan Regulador para la renovación se recomiendan algunas medidas tales como:
 - Recuperación de derechos de vía invadidos por algunos propietarios
 - Creación de parques en zonas a evacuar
 - Aprovechar zonas con riesgo de amenazas naturales para la creación de áreas verdes y siembra de árboles
 - Mejoramiento de alcantarillado pluvial
 - Mejorar la calidad de los servicios públicos
- El análisis se aplica a condiciones de grupos de lotes que constituyen barrios o zonas establecidas y consolidadas, por esta razón no es aplicable a lotes individuales o aislados.

Capítulo 1. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN DENTRO DEL CANTÓN

Consideraciones específicas:

- El reglamento de renovación urbana contiene las regulaciones que localmente se adopten para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas, en decadencia, o con un claro potencial para cambiar los usos predominantes actuales, tomando en cuenta la inconveniente parcelación, segregación de fincas o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, la propensión a riesgos naturales o cualquier otra situación adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales.

Capítulo 2. REGULACIONES EN LAS ZONAS DE RENOVACIÓN POR RIESGO

Consideraciones específicas:

- La mayoría de las zonas de renovación urbana son áreas residenciales que están ubicadas en lugares en los que existe algún nivel de riesgo por amenazas naturales, como inundación o deslizamiento.
- De acuerdo a la Ley Forestal el retiro mínimo de ríos en zonas rurales debe ser de 15 metros a cada lado del cauce o bien hasta de 50 metros si el terreno es muy quebrado (pendiente promedio mayor a 40%), además se debe proteger las áreas que bordean nacientes en un radio de 100 metros de radio y 200 metros si esta es una fuente de agua potable. Estos reglamentos van orientados más a la protección de estas zonas más que a la seguridad de las construcciones.

En San Ramón existen viviendas ubicadas dentro de estas zonas de protección, las cuales deberían ser reubicadas no solo por razones ambientales, sino también por la seguridad de sus propios ocupantes.

- Las zonas vulnerables o con algún grado de amenaza ante posibles eventos de inundación o deslizamiento, deben ser sometidos a estudios detallados para determinar con mayor precisión el grado de riesgo y amenaza de los diferentes sectores.
- Se puede urbanizar libremente en terrenos con pendientes menores a 15%. Si el terreno tiene una pendiente entre 15 y 30%, se puede urbanizar siempre y cuando, exista un estudio de suelos que dictamine afirmativamente la posibilidad de realizar la edificación planeada. En pendientes mayores a 30%, se prohíbe la construcción de cualquier edificación.
- La Municipalidad debe procurar la reubicación de las viviendas localizadas en las zonas propensas a alto riesgo hacia otras zonas del cantón o incluso fuera de él. Además se debe evitar la reutilización de estos terrenos para la ubicación de nuevas viviendas. Sin embargo para un futura desocupación de las tierras, es necesaria la declaratoria de inhabilitación de acuerdo con las disposiciones de la “Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios.”

REGULACIONES

Capítulo 1. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN DENTRO DEL CANTÓN

Regulaciones:

Artículo 1. Las zonas definidas como de renovación urbana para las cuales aplicarán las normas establecidas en este reglamento están claramente ubicadas en el Mapa 1. Zonas de Renovación Urbana de este reglamento.

Artículo 2. En cuanto a la compra, venta, permutación, expropiación y reserva de terrenos para usos públicos o de interés público según lo establecido por este reglamento o las disposiciones de la municipalidad, se aplicarán las normativas establecidas en la Ley de Planificación Urbana, la Ley General de Caminos, la Ley de Expropiaciones y la Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios. De igual forma, las sanciones del caso serán las establecidas por estas leyes, la Ley General de la Administración Pública y también las establecidas en los Códigos Penal y Civil.

Capítulo 2. REGULACIONES EN LAS ZONAS DE RENOVACIÓN POR RIESGO

Regulaciones:

Artículo 3. Las zonas definidas como de renovación están debidamente ubicadas en el Mapa 1: Zonas de Renovación Urbana de este reglamento. La siguiente lista hace mención de los barrios en que se ubican, pero en el mapa se detallan los sectores específicos dentro de esos barrios, que corresponden con las zonas de renovación:

- a. Calle Managua
- b. El Progreso-B^a Lisímaco Chavarría
- c. Barrio Belén, Otto Calvo y Sector de la Cachera
- d. Proyecto habitacional Puente Hamaca
- e. Bajo Tejares (1^o y 2^o etapas)
- f. Zona de inundación de quebrada Estero
- g. Urbanización Sol y Verde
- h. Calle Pastoral
- i. Urbanización Los Poetas
- j. Mercado Municipal
- k. Sector este de la Estación de Bomberos

Artículo 4. Se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones y la segregación de lotes en:

- a. Zonas de Protección, que consisten en 15 metros a cada lado del cauce del río o bien hasta de 50 metros si el terreno es muy quebrado (pendientes

mayores al 40%), además las áreas que borden nacientes en un radio de 100 metros y 200 metros si esta es una fuente de agua potable

- b. Zona de inundación de quebrada Estero
- c. Proyecto habitacional Puente Hamaca

Artículo 5. Las zonas declaradas como inhabitables, según la “Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios” deberán evacuarse y regenerarse de manera que se imposibilite la construcción de nuevas viviendas o edificaciones en el futuro, ya sea por medio de barreras físicas o la siembra de árboles. Estas zonas serán aprovechadas por la Municipalidad para la creación de áreas verdes y recreativas.

Artículo 6. Para todos los tipos de terrenos indicados en los artículos anteriores, se deberá presentar un plan de reforestación aprobado por la Dirección Forestal del Ministerio del Ambiente y Energía con especies nativas de la zona que permitan mejorar la estabilidad de los terrenos.

Artículo 7. Las franjas de protección deben ser ampliadas en aquellos lotes no construidos actualmente donde se hayan presentado inundaciones que causaran daños a las propiedades. El límite adoptado sería el nivel máximo alcanzado por dicha inundación o en donde la Comisión Nacional de Emergencia dictamine. Estas zonas deben ser reforestadas intensivamente o protegidas con sistemas especializados de bio-estabilización de laderas para impedir la urbanización de estas áreas peligrosas. Además se permite la utilización de estas zonas para actividades de recreación pasiva.

Artículo 8. Todas aquellas viviendas ubicadas en Zonas de Protección deberán ser reubicadas y efectuar un proceso de reforestación en el área intervenida.

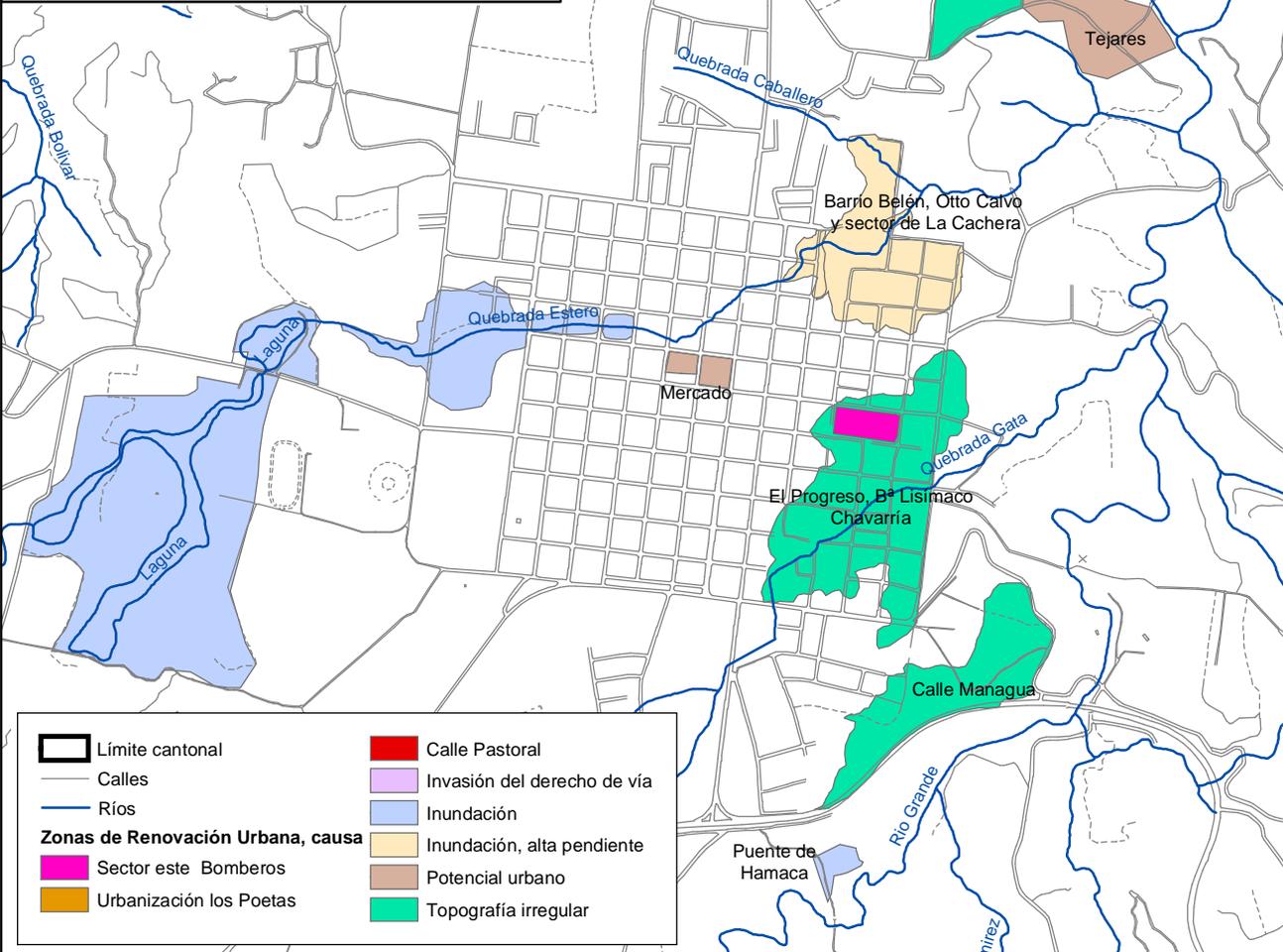
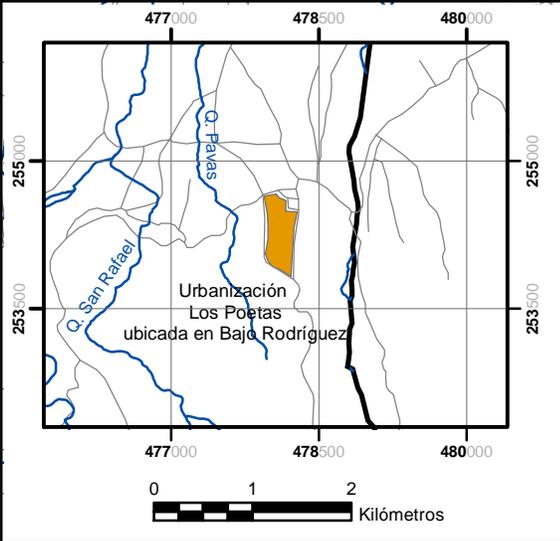
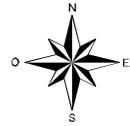
Artículo 9. En las zonas El Progreso – Bº Lisímaco Chavarría y Sector Sur de Tejar. Para la aprobación de permisos de construcción sobre terrenos con pendientes entre 15% y 30% deberán presentarse estudios preliminares de suelos y terraceos. En pendientes mayores al 30% es indispensable presentar un estudio de estabilidad del terreno.

Artículo 10. En las zonas de Barrio Belén, Otto Calvo, Sector de la Cachera. La aprobación del permiso de construcción queda condicionada a la estabilización de taludes del terreno a intervenir, debe adjuntarse a los planos constructivos el sistema a utilizar con todas las especificaciones, así como perfiles del terreno antes y después de la intervención. Además, deben realizarse los estudios que se indican en el artículo 9 de este reglamento.

Artículo 11. En el sector de Calle Managua, Calle Pastoral y Los Poetas se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones o la ampliación de las existentes hasta que se realicen los estudios necesarios para determine el grado de riesgo que presenta este sector, se tomen las medidas de seguridad respectivas y se mejore la calidad de los servicios públicos básicos, como agua potable, electricidad, caminos, drenajes.

En las tablas siguientes se indican los principales problemas que presentan las zonas declaradas de Renovación Urbana y las medidas para conservarlas, rehabilitarlas, remodelarlas o eliminar la carencia de servicios y facilidades comunales.

Mapa 1. Zonas de Renovación Urbana



Límite cantonal	Calle Pastoral
Calles	Invasión del derecho de vía
Ríos	Inundación
Zonas de Renovación Urbana, causa	
Sector este Bomberos	Inundación, alta pendiente
Urbanización los Poetas	Potencial urbano
	Topografía irregular

Plan Regulador Urbano y Rural de San Ramón

Fuente: Instituto Geográfico Nacional. Hojas escala 1:10000.
Comisión Nacional de Emergencias.
Trabajo de Campo del personal de ProDUS.

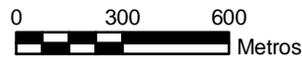


Tabla 1. Descripción de las zonas de renovación urbana, recomendaciones y priorización de las actividades

Lugar	Problemas	Recomendaciones y Regulaciones	Prioridades
Calle Managua	<ul style="list-style-type: none"> Galerías existentes, presentan diámetros de hasta 4,5 metros pero no se sabe si es constante. Se han construido varias viviendas sobre ellas. El problema consiste en que las galerías podrían fallar por los sobrepesos y por la inestabilidad provocada por la alta humedad. Reptación de las capas superficiales arcillosas 	<p><u>Recomendaciones:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> No se deben permitir más construcciones. Hacer un levantamiento topográfico del alineamiento y geometría de las galerías, así como su profundidad respecto a las construcciones. Además, debería complementarse con estudios geofísicos y geotécnicos. Determinar el nivel de riesgo de cada sector donde se ubican las viviendas. Debe analizarse la posibilidad de trasladarse a las familias y destinar la zona para la creación de áreas verdes y recreativas. <p><u>Regulaciones:</u> Prohibir más construcciones y ampliaciones hasta cuanto no se tengan los estudios antes mencionados</p>	<p>Alta:</p> <ul style="list-style-type: none"> Realización de estudios técnicos para definir grado de riesgo, y establecer las medidas de seguridad y correctivas necesarias.
El Progreso-B ^a Lisímaco Chavarría	<ul style="list-style-type: none"> Presencia de arcillas expansivas. Topografía irregular y posibilidad de deslizamientos por efecto de rellenos o cortes verticales. 	<p><u>Recomendaciones:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Estabilización de taludes mediante la construcción de muros de contención o gaviones o terraceo con vegetación y drenajes, por mencionar algunos. Para permitir las construcciones es necesario solicitar estudios preliminares de suelos y terraceo si la pendiente del terreno se encuentra entre 15% y 30%. Si la pendiente es mayor a 30% es indispensable la presentación de un estudio de estabilidad del terreno. La presencia de arcillas expansivas obliga a la implementación de técnicas espaciales que aseguren la integridad de las obras: mejoramiento de los suelos (sustitución de este tipo de suelo o estabilización del mismo), creación de barreras de impermeabilización, utilización de cimientos rígidos. 	<p>Alta:</p> <ul style="list-style-type: none"> Estabilización de taludes.
Barrio Belén, Otto Calvo y sector de la Cachera	<ul style="list-style-type: none"> Problemas de inestabilidad de taludes. Rellenos al borde de taludes. Alta contaminación de la quebrada Estero. Inundaciones en la margen izquierda de la quebrada Caballero. Lotes con tamaños muy pequeños. Aunque la mayoría de las personas son dueñas de la tierra, existe gran cantidad de tugurios. 	<p><u>Recomendaciones:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Realizar estudios geotécnicos de suelos y estabilidad de taludes. Trasladar las familias que se encuentran ubicadas en la zona de inundación de la quebrada Caballero. Establecer como zonas verdes las áreas de inundación y de alta pendiente. 	<p>Alta:</p> <ul style="list-style-type: none"> Estabilidad de taludes mediante muros de contención o gaviones. <p>Media:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ordenamiento vial y habitacional. Establecer y crear áreas verdes en zonas propensas a deslizamientos o inundaciones, para lo cual en algunos sectores sería necesario movilizar familias.

Tabla 1. Descripción de las zonas de renovación urbana, recomendaciones y priorización de las actividades

Lugar	Problemas	Recomendaciones y Regulaciones	Prioridades
Proyecto habitacional Puente de Hamaca (30 viviendas)	<ul style="list-style-type: none"> Complejo ubicado en la margen izquierda del río Grande. Posee topografía plana y el terreno tiene constitución aluvial origina por los depósitos del río Grande. Se pueden identificar efectos del río sobre este sector, lo que indica posibles efectos negativos durante avenidas extraordinarias: inundaciones, erosión de taludes que podrían provocar deslizamientos, entre otros. La ubicación de las viviendas interfiere el escurrimiento del agua pluvial hacia el río proveniente de elevaciones superiores. El volumen de agua es considerable y los sistemas de drenaje de la urbanización no tienen capacidad. 	<ul style="list-style-type: none"> No debe permitirse la construcción de más viviendas. Estudios hidrológicos para diseñar un nuevo sistemas de drenaje de la urbanización. 	Alta: <ul style="list-style-type: none"> Construcción de sistema de drenaje .
Bajo Tejares	<ul style="list-style-type: none"> Inundaciones debido al mal manejo de las aguas servidas y pluviales. No hay áreas verdes. Infraestructura general en mal estado o no existente (calles, aceras, caños y áreas verdes). Severos problemas de vivienda y pobreza. Falta de servicios públicos: iluminación, electricidad y agua potable debidamente instalados. 	<u>Recomendaciones:</u> <ul style="list-style-type: none"> Reestructuración de la zona para desarrollar proyectos de vivienda y obras públicas (calles, aceras, caños, iluminación, agua potable y áreas verdes). Debido a la gran cantidad de personas que viven en este lugar es muy probable que la mejora vial sea peatonal, es decir, se habilite una calle principal a la cual se conectan alamedas. Desarrollar sistemas de canalización de aguas servidas y pluviales, y definir los puntos de desagüe de los sistemas. Mantener las superficies susceptibles a deslizamientos con vegetación o no expuestas, para disminuir la filtración del agua. 	Alta: <ul style="list-style-type: none"> Implementar proyectos de vivienda. Construir una red pluvial, aguas servidas y aguas potable. Establecer y construir áreas verdes en zonas de protección de ríos y quebradas y en zonas de propensas a deslizamientos. Media: <ul style="list-style-type: none"> Construir muros de retención en laderas susceptibles a deslizamientos.
El Laguito de San Pedro	<ul style="list-style-type: none"> Alta contaminación de aguas negras y pluviales. Presencia de aguas estancadas. Posibilidad de extender el problema hasta la urbanización El Porvenir. 	<u>Recomendaciones:</u> <ul style="list-style-type: none"> Dragar y limpiar el cauce. Buscar solución al problema de descarga de aguas pluviales y servidas al río. 	Alta: <ul style="list-style-type: none"> Readecuar o redirigir los sistemas de descarga de agua pluvial y servidas. Dragado y limpieza del cauce del río. Media: <ul style="list-style-type: none"> Construir terrazas en laderas para estabilización.
Sector Sur de Tejar	<ul style="list-style-type: none"> Problemas de altas pendientes. 	<u>Recomendaciones:</u> <ul style="list-style-type: none"> Mediante terraceo y vegetación estabilizar terrenos que poseen altas pendientes y son susceptibles a deslizamientos. Controlar las aguas superficiales mediante trampas de sedimentos que consiste de zanjás poco profundas, excavadas transversalmente a los taludes y con desagües laterales conformados de canales revestidos. La disposición de las trampas debe ser ligeramente inclinada. <u>Regulaciones:</u> <ul style="list-style-type: none"> Para permitir las construcciones en este sector se debe presentar estudios preliminares de suelos y terraceo si la pendiente del terreno se encuentra entre 15% y 30%. Si la pendiente es mayor a 30% es indispensable la presentación de un estudio de estabilidad del terreno. 	Media: <ul style="list-style-type: none"> Construcción de sistemas de drenaje para el control de aguas. Estabilización de taludes.

Tabla 1. Descripción de las zonas de renovación urbana, recomendaciones y priorización de las actividades

Lugar	Problemas	Recomendaciones y Regulaciones	Prioridades
Urbanización Sol y Verde	<ul style="list-style-type: none"> • Invasión del derecho de vía. • Calles en mal estado (de lastre y sin caños). • No hay aceras. • No hay áreas verdes. • Inundaciones debido a un ineficiente drenaje pluvial de las calles y cercanía de las casas • No hay hidrantes. 	<p><u>Recomendaciones:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Recuperación de las zonas del derecho de vía que han sido invadidos para poder habilitar la infraestructura necesaria: recarpeteo de las calles, construcción de caños, aceras y franjas verdes. • Es necesario un nuevo diseño de los sistemas de drenaje de la urbanización. • Colocación de hidrantes. • Establecer zonas de áreas verdes. 	<p>Alta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recuperación del derecho de vía. • Colocación de hidrantes. • Recarpeteo de calles, construcción de caños y aceras. • Rediseñar el sistema de drenaje. <p>Media:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Crear áreas verdes dentro de las zonas urbanizadas.
Mercado y terminal de autobuses	<ul style="list-style-type: none"> • La terminal de autobuses existente no es funcional, y la propuesta de los autobuseros tiene dificultades para la entrada de los buses. • Problemas viales debido a: <ul style="list-style-type: none"> -Estacionamiento perpendicular a la vía pública tanto de vehículos particulares como de taxis. -Pocos espacios disponibles para estacionamiento, por lo que muchas personas no respetan las zonas amarillas. -Entrada y salida de autobuses a la terminal: las maniobras de los autobuses para salir de la terminal se dificultan por la presencia de un semáforo a 10 metros del acceso y la presencia de una bodega al sur del mismo. -Se encuentran rodeados por varios de los principales ejes viales de la ciudad, por lo que los problemas indicados anteriormente dificultan la circulación por estas calles. • Montos del alquiler de locales comerciales demasiado bajos; pero aumentan las oportunidades de una renovación. 	<p>Elaboración de un proyecto renovación que considere al menos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Construcción de una nueva terminal preferiblemente en el mismo lugar donde se encuentra la actual. • Eliminar el estacionamiento perpendicular a la vía pública que se encuentra dentro de la propiedad municipal donde está ubicado el mercado. Estas zonas podrían ser habilitadas como zonas peatonales, y aprovecharse para ubicar temporalmente el comercio que es desalojado mientras se construye la nueva terminal. • Rediseño del área comercial existente para un mejor aprovechamiento del espacio y la habilitación de zonas adecuadas para estacionamiento de vehículos, principalmente para carga y descarga. • Redefinir las políticas de cobro por el alquiler de los locales comerciales en propiedades municipales. 	<p>Alta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corto plazo: <ul style="list-style-type: none"> -Eliminar el estacionamiento perpendicular a la vía pública de taxis y vehículos privados. -Mejoras en la forma de operar la terminal de autobuses actual. • Mediano plazo: construcción de la nueva terminal.

Tabla 1. Descripción de las zonas de renovación urbana, recomendaciones y priorización de las actividades

Lugar	Problemas	Recomendaciones y Regulaciones	Prioridades
Calle Pastoral	<ul style="list-style-type: none"> • Ubicación de lotes en terreno arcilloso, con mala compactación y taludes muy empinados. • Altas pendientes en vías de acceso. • Incongruencia entre planos y estructuras halladas en campo. No hay previstas. • Suelos no aptos para establecer sistemas de tratamiento con tanques sépticos. • Dificultad en el acceso a servicios (escuelas, centros de salud, transporte público). 	<ul style="list-style-type: none"> • Realizar obras de contención en zona de lotes clausurados, para rehabilitarlos y proteger la calle central. Una posibilidad factible es el uso de muros de gaviones. • Raspar superficie de las calles y sustituir por al menos 20 cm de grava y lastre bien compactados. • Sustituir los tanques sépticos por una planta de tratamiento o laguna de oxidación. • Rediseñar y construir aceras con anchos mayores y considerando mejorar la superficie para evitar accidentes debido a las altas pendientes. • Creación de áreas comunes como parques y zonas verdes. 	<p>Alta</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corto plazo: <ul style="list-style-type: none"> - Corregir problema de tratamiento de aguas residuales. - Estabilización de taludes. <p>Media: Adecuar las calles, especialmente las zonas de alta pendiente.</p>
Los Poetas	<ul style="list-style-type: none"> • No hay disponibilidad de recursos como agua potable y electricidad. • Falta el diseño de la urbanización. • Inexistencia de caños, cunetas o alcantarillas en la vía de acceso. • Incongruencia entre calles trazadas en planos catastrados y las existentes. Invasión del derecho de vía. • Inexistencia de previstas para sistema de aguas residuales y para evacuación de aguas pluviales. • Lotes limitados por taludes con leves problemas de estabilidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construir un tanque de captación, para agua potable, de la menos 50 m³ para la primera y segunda etapa, ésta solución dará más tiempo para buscar la manera de abastecerse de una nueva fuente. • Construir aceras, cordones de caño y definir ubicación de desfogue de las aguas pluviales recolectadas. • Demoler los obstáculos que significan una invasión del derecho de vía a fin de construir la calle principal con un ancho mínimo de 7 m. • Raspar superficie de las calles y sustituir por al menos 20 cm de grava y lastre bien compactados. • Dar adecuado mantenimiento a los tanques sépticos y no construir sobre la zona de absorción. • Aplicar técnicas para contención de taludes, como muros de gaviones o bioestabilización en lotes afectados. • Realizar trabajos de estabilización más fuertes en la zona donde está proyectada la segunda Etapa del proyecto. • Creación de áreas comunes como parques y zonas verdes. 	<p>Alta</p> <ul style="list-style-type: none"> • Corto plazo: <ul style="list-style-type: none"> - Solución del problema de abastecimiento de agua potable mediante construcción del tanque de almacenamiento. - Estabilización de taludes. - Establecer un plano de la urbanización con obras existentes y las proyectadas. • Largo plazo: <ul style="list-style-type: none"> - Sustitución de la fuente de agua potable.
Cuadra por los Bomberos	<ul style="list-style-type: none"> • Alta pendiente que dificulta la construcción con baja inversión. • Dificultad para darle un uso de parque tradicional al lote. • No hay aceras ni construcciones, solamente unas ruinas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dedicar este lote como área verde no tradicional, aprovechando las ventajas que tiene de ubicación y buena arborización, y haciendo uso del desnivel procurando no realizar gran cantidad de rellenos y cortes. 	

BIBLIOGRAFÍA

- Alfaro, Dionisio. **Código Urbano**. Editorial Porvenir, San José-Costa Rica, 2000.
- Zeledón, Ricardo. **Código Ambiental**. Editorial Porvenir, San José-Costa Rica, 1999.
- Neufert, Ernst. **El Arte de Proyectar en Arquitectura**, Ediciones Gili, S.A., México 1991.
- Vernez M., Anne. **Public Streets for Public Use**. Editorial Columbia University Press. Nueva York, EEUU. 1991..