



Abogada ambiental  
(vicky.cajiao@gmail.com)

## Reglamento de construcciones y de renovación urbana

..... || **María Virginia Cajiao** .....



La Ley Orgánica del Ambiente establece que es función del Estado, las municipalidades y los demás entes públicos, definir y ejecutar políticas nacionales de ordenamiento territorial, tendientes a regular y promover los asentamientos humanos y las actividades económicas y sociales de la población en armonía con el mayor bienestar de la población, el aprovechamiento de los recursos naturales y la conservación del ambiente.

La Ley de Planificación Urbana de Costa Rica, data de 1968 y establece en su artículo 19 el mandato a cada municipalidad de emitir y promulgar las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador. El artículo 21 por su parte establece que los principales reglamentos de desarrollo urbano serán: 1) el de *zonificación*, para usos de la tierra, 2) el de *fraccionamiento y urbanización*, sobre división y habilitación urbana de los terrenos, 3) el de *mapa oficial*, que ha de tratar de la provisión y conservación de los espacios para vías públicas y áreas comunales, 4) el de *renovación urbana*, relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en proceso o en estado de deterioro; y 5)



Volver al índice

el de *construcciones*, en lo que concierne a las obras de edificación.

Sin embargo, esta Ley en forma provisoria estableció en el Transitorio II que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) podrá dictar las normas de desarrollo relativas a las materias a que se refiere el artículo 21 antes referido. Pudiendo, además confeccionar los planes reguladores y delimitar los distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, en tanto las municipalidades no lo hubieren promulgado, en la respectiva materia o parte de ella, sus propias disposiciones.

**Construcción:** es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno, incluye cualquier obra de edificación reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

**Renovación urbana:** proceso que busca brindar a los espacios deteriorados de las ciudades condiciones óptimas para la calidad de vida de sus habitantes, la conservación ambiental y el aumento en la competitividad territorial. Está dirigido a erradicar estructuras inhabitables, zonas de tugurios, rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso, conservar áreas urbanas y prevenir su deterioro, de conformidad con el artículo 1 de la Ley de Planificación Urbana. Incluye áreas de parque, patrimonio arquitectónico o intangible, facilidades comunales, equipamiento e infraestructura urbana, vivienda, foresta o corredores biológicos interurbanos.

En razón de lo anterior, el INVU se ha encargado en los últimos años de actualizar sus reglamentos de renovación urbana (publicado en junio del 2017), fraccionamientos y urbanizaciones

(actualmente en consulta) y el reglamento de construcciones (publicado en La Gaceta el 22 de marzo del 2018 y reformado mediante acuerdo de Junta Directiva del INVU, publicado en la Gaceta el 16 de agosto del 2018).

Con el objetivo de rehabilitar, regenerar, remodelar o conservar las áreas urbanas, el reglamento de renovación urbana va dirigido a conservar las áreas urbanas, prevenir su deterioro, rehabilitar las áreas urbanas disfuncionales, o la erradicación de tugurios. Dentro de las razones para realizar una renovación urbana en un área específica se encuentra el riesgo por amenazas naturales, la deficiente o inexistente infraestructura, áreas de parques y facilidades comunales, la protección ambiental de los recursos naturales, la presencia de asentamientos informales, irregulares o estructura inhabitables, la presencia de patrimonio arquitectónico o intangible, el inadecuado tejido urbano y la revitalización urbana (art. 6 del Reglamento de Renovación Urbana)

Por su parte, el reglamento de construcciones busca garantizar en las edificaciones y otras obras la solidez, estabilidad, seguridad, salubridad, iluminación y ventilación adecuadas; hace un llamado a la responsabilidad del profesional responsable de la planificación, diseño y construcción de edificación y obras de infraestructura urbana, la posibilidad de los principios de sostenibilidad, tomando en cuenta las condiciones de riesgo o amenazas naturales (artículos 14 y 15).



En materia ambiental, en su artículo 84 se hace una remisión específica a que toda construcción que contenga o colinde con áreas de protección, establecidas en el artículo 33 de la Ley Forestal, deberá solicitar el alineamiento respectivo ante el INVU. En el mismo sentido, el artículo 85 establece que cuando se den proyectos de construcción en predios que colinden o que dentro del mismo se encuentren nacientes de agua, es obligatorio tramitar el dictamen de cuerpo de agua ante la Dirección de Aguas del MINAE, para determinar la afectación. En caso que la caracterización del cuerpo de agua sea naciente permanente, es obligatorio tramitar la solicitud de alineamiento de protección en el INVU.

Regulaciones similares existen para todo proyecto de construcción en predios que colinden o que dentro del mismo se encuentren pozos de abastecimiento de agua, líneas de alta tensión, torres eólicas, vías férreas, oleoductos, o se ubiquen en zona marítimo terrestre, deberán solicitar el alineamiento respectivo ante el ente competente. De la misma forma deberá cumplir con los procedimientos establecidos por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) sobre estudios de impacto ambiental cuando se requiera (Capítulo VI sobre normativas urbanísticas).

El reglamento expresa, que si el plan regulador del cantón no lo estableciera, la cobertura de construcción no puede exceder al 75 %. Otros temas como los retiros mínimos (art. 97), iluminación (art. 107), ventilación (art. 108), control

de contaminación por ruido (art. 109) y alturas de edificación (art. 99) son contemplados en dicho reglamento.

Para informarse más al respecto puede revisar el texto completo del Reglamento de Construcciones en: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=86209&nValor3=113213&param2=1&strTipM=TC&lResultado=6&strSim=simp](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=86209&nValor3=113213&param2=1&strTipM=TC&lResultado=6&strSim=simp) y el Reglamento de Renovación Urbana en [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_texto\\_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84171&nValor3=108492&strTipM=TC](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=84171&nValor3=108492&strTipM=TC)