

## **ANEXOS**

### ***ANEXO 1***

***EXPOSICION DEL INGENIERO JAIME BRENES Valverde, Jefe Departamento de Asistencia Técnica de la Dirección de Urbanismo, INVU.***

#### ***TEMA DE DISCUSION :***

**“LA ZONIFICACION URBANA : EL CONGELAMIENTO DE UN TERRITORIO Y LA REUBICACION DE POBLACIONES BAJO AMENAZA POR INUNDACION Y EFECTOS COLATERALES”**

(Experiencia legal y técnica con el paso del Huracán Cesar).

### ***BREVE RESEÑA TECNICA :***

#### **CONSIDERANDOS :**

- 1- Qué las Municipalidades son las llamadas a ejercer un ordenamiento territorial de toda su jurisdicción y controlar la implantación de infraestructura Gubernamental , sin embargo, por aspectos administrativos y financieros no han sido capaz de atender con ligereza y prontitud esta directriz constitucional.
- 2- Que la falta de liderazgo municipal obliga a las instituciones asesoras y colaboradoras a asumir tareas que muchas veces van más allá de la toma de decisión política que si tienen las municipalidades, lo que dificulta la implementación de acciones correctivas que garanticen bienestar, comodidad, higiene y sobre todo seguridad a nivel general de un territorio.
- 3- Que el Huracán César una vez más, deja al descubierto lo débiles e impotentes que son las Corporaciones Municipales para asumir labores y tareas de rescate y restauración de una población, mucho menos para ejercer labores de prevención y mitigación de desastres como los vividos con el paso del Huracán.
- 4- Que han sido una vez más, las instituciones rectoras de la mitigación y prevención de desastres, junto con otras instituciones del Estado las que han asumido el liderazgo del congelar un territorio y reubicar los diferentes poblados, que están bajo una zona territorial calificada como de amenaza alta, media o baja.
- 5- Que las municipalidades deben asumir su compromiso de planificar las zonas declaradas de alta, media y baja amenaza por inundación, para minimizar los impactos negativos a la economía nacional y reducir con ello la pérdida de vidas humanas y materiales en general.
- 6- Que el Gobierno debe coordinar estrechamente con todas y cada una de las municipalidades en la identificación y clasificación de las zonas de amenaza alta y media, que ponen en peligro su jurisdicción y así, tomar estrictas medidas correctivas de mitigación y prevención, para minimizar los efectos que provocan los diferentes eventos climáticos que afectan las zonas inundables año tras año.
- 7- Que las labores de planificación local están estrechamente relacionadas con la facilidad de que la Corporaciones Municipales y las Instituciones asesoras cuenten con apoyo logístico fundamental como es : disponer de fotografías aéreas y mapas cartográficos lo más actualizados posible y contar con una adecuada base

de datos y registros históricos (GIS) a nivel local, regional y nacional para la toma de decisiones, como punto de partida para el análisis y evaluación de un diagnóstico rápido de una amenaza antes, durante y después de la emergencia acontecido por algún evento fortuito.

8- Que la Sala Cuarta ratifica, que sólo a través de una ley especial o por medio de la Ley de Planificación Urbana, N° 4240 de 1968, se pueden establecer restricciones a la propiedad mediante el Plan Regulador, Plan que permite entre otras cosas, la creación de “Zonas de Control Especial por Amenaza de Inundación” (ZCE-AI). Además, se refuerza esta directriz con lo señalado en los artículos 5º y 6º de la Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de Arrendatarios, N° 2760 de 1961. con los se puede declarar inhabitable un inmueble por riesgo de inundación y otros factores conexos, entre otros.

## ***POR LO TANTO,***

SE REQUIERE :

### **La creación de zonas de control Especial por Amenaza de Inundación y Efectos Colaterales :**

FUNDAMENTO LEGAL : El artículo 25º de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 faculta la creación de “Zonas de Control Especial”

### ***REQUISITOS PREVIOS :***

A) Definir técnica y legalmente los términos “zonas de alta, media y baja amenaza” de inundación para las diferentes cuencas hidrográficas y cursos de agua más peligrosos o recurrentes. Definir los efectos colaterales : inundación, anegación, deslizamiento o socavación de laderas, erosión de taludes, aumento de nivel freático, licuefacción, socavación de márgenes y diques, pérdida o deterioro de obras de protección, gaviones, espigones... También debe definirse “Obras de salvamento (espigones, gaviones, diques, represas, etc. ) , su justificación, ubicación y acabado de infraestructura, etc.

B) Delimitar las zonas de amenaza alta, media y baja en mapas cartográficos actualizados del IGN a escalas no mayor de 1 : 10.000, identificar cada zona de control con un nombre autótono de la región. En lo posible, proceder a colocar en el sitio mojones de referencia (puntos con pintura roja y rótulos de advertencia, etc.), puntos de control GPS de referencia en las diferentes zonas y sectores donde da inicio y término cada zona. Estas zonas serán las nuevas áreas de control especial y se manejarán como “Mapas Oficiales”, una vez efectuado el trámite correspondiente que señala la Ley de Planificación Urbana como parte de la declaratoria de Zona de Control Especial (“Plan Regulador Parcial por Riesgo por Inundaciones”).

C) Congelar toda infraestructura gubernamental y local que se proponga dentro de las zonas de alta amenaza, con excepción de la obras dedicadas a salvamento, de evacuación pluvial, sanitaria y las obras de control hidráulico de los diferentes cursos de agua. El uso predominante y exclusivo es el forestal sin opción futura a utilizarse como zona de explotación maderera, ni agrícola de ningún tipo. No se permitirán segregaciones menores a 5 ha y las ya inscritas en el Registro de la Propiedad sólo podrán segregarse cuando se garanticen los siguientes requisitos: rectificación de medida o cambio de propietario, tendrán un área mínima de 1.5 ha, e incluirán dentro de cada plano a catastrar o rectificar las siguiente leyendas: “Uso Forestal Exclusivo”, dentro del polígono del plano a catastrar y pondrán al frente del plano: “ubicado en la Zona de “control especial de alta amenaza.....”.

D) Crear un instructivo técnico: “Uso, manejo y control de las zonas de alta, media y baja amenaza de inundación y efectos colaterales” para uso del gobierno local y gubernamental, donde se estipulen las reglas de juego de lo que se permite y no se permite hacer en dichas zonas. Que se incluyan las sanciones para los

infractores a dicha regulación especial. En el anexo se incluirá toda la normativa técnica, legal y administrativa necesaria en los campos de la zonificación urbana y regulación constructiva vigente. Se incluirá la lista de ríos y quebradas más peligrosas o con mayor frecuencia de daños periódicos a nivel local, regional y nacional a criterio de la CNE y otras instituciones. Además, la lista de declaratorias de zonas de control especial por inundación vigentes e inclusive la lista de planes reguladores vigentes con la indicación de las zonas distritales que cubre.

E) Involucrar a las Universidades y entes Gubernamentales para que realicen evaluaciones ex-post en las zonas de control especial por amenaza de inundaciones vigentes, y fomentar la realización de trabajos de campo para proponer futuras zonas similares donde amerite, a criterio de la Comisión Nacional de Emergencia y las instituciones del Estado.

F) Crear un instructivo Técnico : "Parámetros de selección y aplicación de criterios para implantar Zonas Control Especial de alta, media y baja amenaza de inundación y efectos colaterales" que contenga como mínimo las especificaciones técnicas de identificación, definición, selección, manejo, control y actualización de cada zona ; criterios de evaluación y mecanismos de aplicación de la zona de control especial. En anexos se adjuntará toda la información histórica y registral sobre las diferentes amenazas de inundación recabada hasta la fecha cuenca por cuenca. Además, se incluirá toda la información disponible sobre las regulaciones urbanas y constructivas vigentes.

G) Fortalecer la consolidación de las Zonas de Control Especial de Amenaza con mecanismos paralelos a las zonas de protección Forestal que establece la Ley Forestal N° 7575 de 16 de abril de 1996. Por ejemplo, en las zonas declaradas de alto riesgo, se busca proteger y regenerar el bosque primario y eliminar, paulatinamente el uso agrícola en las zonas rurales, que en muchos casos, es el causante del fomento de la construcción de viviendas y dotación de infraestructura correspondiente, lo que se transforma más tarde en la consolidación de barrios y caseríos en terrenos adyacentes a cursos de agua, en terrenos que son taludes (rellenos) de estabilización de carreteras, que muchas veces bordean cauces de ríos y quebradas. Se desea preservar las nacientes de los ríos, quebradas y cursos de agua en general, definir las áreas de reforestación a fin de impedir la severa erosión de los suelos, y excluir todos los usos no forestales en las zonas de alto riesgo. Se dispone que los ríos y cursos de agua en general sean pulmones naturales y se utilicen como parques lineales con atractivos turísticos paisajístico y escenográficos en puntos estratégicos (Centro de recreo y esparcimiento para la población en general).

## **FENOMENOS DE IDENTIFICACION DEL TIPO DE CURSO DE AGUA Y EL AREA NATURAL DE DRENAJE (CAUCE) :**

La escorrentía: los cauces de los ríos, con relativa poca escorrentía, se convierten en torrentes durante la época de lluvias, la reptación y las remociones en masa alimentan sus cursos con la consiguiente erosión de los suelos, por lo general, delgados. Así también, las rocas se desprenden y por gravedad se acumulan en un proceso hacia atrás sobre los valles. Cuando las condiciones atmosféricas lo permiten, las fuertes lluvias arrastrarán esos materiales, y los torrentes de lodo inundarán los ya formados depósitos fluviales y coluviales, producto de inundaciones.

La deforestación: causa un aumento en la frecuencia y magnitud de las crecidas. El masivo despoblamiento forestal, el auge de la ganadería, la transformación del suelo al uso agrícola y a la expansión urbana, provocan la disminución o casi extinción de especies maderables de lento crecimiento, como el roble, magnolia, iras, laurel, etc. La progresiva erosión de los suelos y la sedimentación, causa de entarquinamiento, disminuye la capacidad de los embalses, y obliga a realizar trabajos de limpieza a muy alto costo de operación de índole millonaria, y disminuye la vida útil de los proyectos hidroeléctricos entre otros. (Ley de Co-generación Eléctrica - Gestión de Represas Pequeñas). La capacidad de infiltración se reduce drásticamente con la ausencia de bosque (proceso de "impermeabilización") a causa del proceso de urbanización en los terrenos aledaños. Todo lo anterior, impacta negativamente en la economía nacional, comprometiendo el país su patrimonio natural (Producto Nacional

Bruto, PNB). Los principales acuíferos de las cuencas hidrográficas pierden su recarga por la masiva e irracional deforestación.

La transformación : o sustitución del bosque primario por cultivos, pastos, infraestructura, etc., hace decrecer la infiltración. Al desaparecer la cobertura vegetal, aumenta la evaporación. La escorrentía superficial, causa erosión y produce cambios físicos en la estructura del suelo y en los intercambios de humedad de los mismos. Las quemas de cultivos y terrenos destruyen la capa orgánica y bajan el nivel de las napas freáticas.

Si no se regula el uso de las aguas y se evita la contaminación de las mismas, se producirá una ruptura del equilibrio entre la capacidad hidrica de la cuenca y las necesidades humanas de las áreas urbanas y rurales.

Recursos Naturales : estos evolucionan a medida que avanza nuestra economía. Por ejemplo : las aguas superficiales para generación eléctrica y las subterráneas para consumo humano se están contaminando y disminuyendo en capacidad natural día con día. Los países desarrollados definen los siguientes criterios para proteger sus recursos naturales :

- a) los recursos naturales forman parte del Patrimonio Nacional y no deben ser negociables ni favorecer a particulares.
- b) en la manipulación de los recursos naturales el hombre debe respetar ciertos principios económicos básicos .
- c) la mejor forma de conservar nuestros recursos naturales en dándole un uso racional y sostenible.

## ***PROPUESTAS DE CONSERVACION (POLITICAS DE DESARROLLO) :***

- 1) se deben coordinar interinstitucionalmente los estudios físicos-geográficos, fundamentalmente los estudios atmosféricos, para los programas de desarrollo regional y local que afectan la organización espacial de cada cuenca, y relacionar la información con otros estudios básicos (ecológicos, sociológicos, etc.)
- 2) impulsar institucionalmente la regulación del crecimiento urbano, impidiendo la expansión física prematura o espontánea. y divulgando programas de conservación ambiental y ecológica sobre la necesidad de su protección.
- 3) deben complementarse muy bien las actividades económicas y sociales, correspondiente a MIDEPLAN, MINAE e INVU, concretamente en la labor de control y fiscalización del manejo de las cuencas hidrográficas a nivel local, regional y nacional.

## ***MARCO METODOLOGICO :***

- 1- **MARCO TEORICO ESPACIAL :** nos permite ubicar la zona con la geografía espacial disponible y la información bibliográfica hidrológica documentada.
- 2- **CONDICIONES DE LA CUENCA :** con el estudio de los aspectos físicos y estructurales de la cuenca, como la fisiografía, el sistema hídrico, la biocenosis, la estructura y el modelado estructural de la cuenca, etc.
- 3- **CONDICION CLIMATICA :** el efecto del clima sobre la cuenca y la generación del modelado externo de la cuenca.
- 4- **OTRAS VARIABLES :** estudio de la inestabilidad ambiental ; el impacto en los cambios sensibles del suelo; el potencial hidrogeográfico de la cuenca; y, la interpretación por métodos cuantitativos y de imágenes aéreas, del proceso de expansión física de la aglomeración urbana o rural.

5- **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES** : debe contemplarse un plan de ajuste a la expansión urbana y suburbana, mediante la creación de parques y zonas verdes restringidas, con el fin de satisfacer las necesidades de ambiente y agua como alternativas para su uso con mayor efectividad.

II- **PROPUESTA DE UNA PLAN REGULADOR PARCIAL PARA ZONAS DE ALTA, MEDIA Y BAJA AMENAZA**: a manera de ejemplo, se extrae una pequeña síntesis del "Plan Parcial de Zonificación por Amenaza de Inundación" elaborado y propuesto para el Cantón de Osa, Puntarenas después de las inundaciones que provocó el Huracán César el pasado 27 de julio de 1996.

### ***PLAN PARCIAL DE ZONIFICACION DEL DISTRITO 1º CORTES***

"REGLAMENTO PARCIAL DE ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO EN ZONAS DE AMENAZA ALTA, MEDIA Y BAJA POR INUNDACION, EN EL DISTRITO 1º CORTES, CANTON DE OSA, PROVINCIA DE PUNTARENAS"

(HURACAN CESAR, JULIO 1996)

III- **CONSIDERACIONES DE LA SALA CUARTA SOBRE UN DECRETO EJECUTIVO QUE EMITE EL MOPT-MIVAH (#19629-MOPT-VAH, Gaceta N° 11 de 23 de mayo de 1990), el cual, es declarado inconstitucional y fuera de lugar. ( El Decreto establecía una franja de protección del río Turrialba de 170 metros de ancho). Resolución con voto # 3493-94; expediente # 2042-M-92 (comentario por Ing. Jaime Brenes Valverde).**

**MUNICIPALIDAD DE OSA  
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
DIRECCION DE URBANISMO**

**PLAN PARCIAL DE ZONIFICACION DEL DISTRITO 1º CORTES**

**"REGLAMENTO PARCIAL DE ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO EN ZONAS DE AMENAZA ALTA,  
MEDIA Y BAJA POR INUNDACION EN EL DISTRITO 1º CORTES, CANTON DE OSA, PROVINCIA DE  
PUNTARENAS"  
(HURACAN CESAR, JULIO 1996)**

**Realizado por:  
Ing. Jaime Brenes Valverde, Ing. Civil Planificador**

**Colaboradores Directos:**

**Rafael Alvarado Ray  
Leonel Zuñiga Bejarano  
Sergio Barrantes Flores**

**Colaboradores de apoyo:**

**Equipo de apoyo de técnico y administrativo de la Dirección de Urbanismo del INVU  
Ing. Bernal Mora y el Equipo técnico del IDA  
Geo. Julio Madrigal y el Equipo de la Comisión Nacional de Emergencia  
Departamento de Laboratorio de Materiales del INVU  
SISVAH**

**8 de Enero de 1997**

**PROLOGO URBANO**

i) Los problemas suscitados por las inundaciones en barrios, caseríos y en general en áreas urbanas se agudizan porque muchas construcciones se establecen en terrenos que son propensos a las mismas. Muy poco se ha hecho aún para la solución de estos problemas, aunque la Ley de Planificación Urbana, N° 4240 del 15 de noviembre de 1968 establece, en el inciso 5) del artículo 58º, que las municipalidades (como entidades con potestad de planificar y controlar el desarrollo urbano en cada cantón), pueden no permitir la segregación de lotes grandes en más pequeños ni otorgar licencias de construcción de edificaciones en áreas inhabilitadas para tal propósito, sea por renovación urbana o para la protección contra inundaciones, derrumbes y otros peligros evidentes.

ii) Las consecuencias del proceso de desarrollo en las zonas rurales y urbanas del cantón constituyen un motivo más que suficiente para agilizar los estudios tendientes a ubicar y valorar las áreas y focos de riesgos naturales, e iniciar un plan de prevención de desastre naturales, lo cual, supone un cambio de mentalidad de las entidades responsables de la seguridad civil de la población.

iii) La prevención debe ir más allá de la detección de las fuentes de amenaza y vulnerabilidad de un riesgo, debe inducir a una política de planificación urbana más agresiva y justa en el desarrollo de los asentamientos principalmente los de clase más bajas que por lo general, son los más afectados por las inundaciones y otras catástrofes.

iv) Es preciso reorientar las actuales políticas de desarrollo del agro; deben considerarse seriamente las implicaciones ecológicas de cualquier cambio en el uso de la tierra, el impacto de los sistemas de producción empleados y la tecnología involucrada. Una eficiente política de prevención de riesgos naturales exige una amplia participación de la población.

## REGLAMENTO DE ZONIFICACION

### MUNICIPALIDAD DEL CANTON DE OSA

#### CONSIDERANDOS :

1- Qué el cantón 5ª de Puntarenas, Osa, sufre año tras año periódicos eventos de anegación por ríos, quebradas, acequias y similares que se desbordan ocasionando no sólo altas pérdidas materiales y económicas al Cantón, sino que incluso, se ha vivido un proceso de retroceso en la inversión y la estabilidad cultura, espiritual y moral de todos y cada uno de los diversos pueblos y barrios que año a año luchan por sobrevivir a los eventos naturales que como las inundaciones sacuden el progreso y la dignidad humana como una sociedad en pleno progreso.

2- Qué la función de la Municipalidad de Osa es velar por el bienestar, comodidad, higiene y sobre todo la seguridad de todo el cantón y todos sus pueblos y barrios en general, garantizando para ello es tomar las medidas correctivas para minimizar los efectos adversos que provocan los fenómenos naturales principalmente las inundaciones que año tras año se hacen presente en la zona del Pacífico Sur.

3- Qué la Municipalidad de Osa fue la primera en tomar las medidas correctivas para minimizar los efectos de la naturaleza, implantando por interés público socialmente comprobado, una zona de control urbano especial principalmente en sus distrito 1ª Cortés y distrito 2ª Palmar, para lo cuál, se inicio con el traslado del Palacio Municipal a un sitio más seguro "Ojo de Agua" y proceder a tomar acuerdos de congelar total y parcialmente las ciudades de Cortés y Palmar Norte y Sur, los visados de segregación y licencias de construcción, ampliación, remodelación o restauración de toda estructura que se ubicará en la zona de amenaza alta y media en las zonas antes citadas, de acuerdo a mapas cartográficos con de zonificación de áreas de inundación preparados por el INVU luego del huracán Cesar y a los registros históricos de eventos por inundación de la zona que suministra la Comisión Nacional de Emergencia.

4- Qué la ubicación peligrosa y el crecimiento desordenado que mantienen muchos caseríos, barrios, poblados e incluso ciudades importantes como Cortés y Palmar ubicados en las márgenes de muchos ríos y quebradas que sumados a condiciones de cambio brusco de sus cuencas naturales por efectos no controlables hasta la fecha, como son la deforestación, el cambio de uso del bosque primario por la ganadería y la agricultura, el cambio de uso del bosque secundario por la agricultura extensiva y variada, la apertura de muchas caminos de penetración a las montañas y la consolidación progresiva de servidumbres e infraestructura de todo tipo en zonas consideradas como parte de las mismas cuencas hidrográficas y en cauces de agua, hace que estos caseríos, poblados y ciudades experimenten un aumento de la vulnerabilidad por inundación y anegación de sus barrios, con las consecuencias ya viviendas en recientes épocas.

5- Que existen actividades comerciales e industriales como las plantaciones bananeras que ocupan las mejores tierras ya que implican mayores ventajas económicas nacionales, pero que a su vez, tienden a obligar a la población a desplazarse a áreas rurales o urbanas inadecuadas para el asentamiento humano, creando así, algún grado de vulnerabilidad para la población que con el tiempo la respuesta de la población ante un peligro natural o desastre puede contribuir a crear vulnerabilidad a otro fenómeno.

6- Que las Corporaciones Municipales como gobierno local y con plena autonomía constitucional, son las llamadas por leyes y reglamentos a ordenar las ciudades, poblados, y caseríos en general, y brindar las condiciones de seguridad y control del uso del suelo a través de los mecanismos que leyes conexas les otorgan, siendo el Plan Regulador la mejor herramienta para planificar y orientar su desarrollo futuro, garantizando así, una disminución de la vulnerabilidad en que se encuentran muchos de estos poblados al subsistir dentro de las cuencas bajas de gran cantidad de ríos y quebradas que experimentan avenidas extraordinarias periódicas que ponen en alta vulnerabilidad a todo un conglomerado urbano.

7- Que en el Plan Regulador del distrial debe ser muy riguroso en el control del Certificado del uso del Suelo, así como, en los visados de segregación de terrenos, en la determinación de los alineamientos principalmente cuando se trate de amenaza por curso de agua (ríos, quebradas, acequias, arroyos, yurros, criques, o similares), en los retiros de no construcción hacia zonas peligrosas incluidas las laderas, zonas de fuerte pendiente, zonas alta erosión, zonas de rellenos, zonas de alto nivel freático o con problemas de licuefacción, etc., a la vez, deberá incluir toda una normativa de tipo de construcción, control de calidad de los materiales y fiscalización periódica de todo tipo de obras en construcción.

8- Que como medida paralela al Plan Regulador, la Municipalidad debe efectuar un doble control con la infraestructura gubernamental fiscalizando y denegando toda obra que se proponga ubicar en zonas declaradas de alto y medio riesgo, para evitar consolidar caseríos y barrios en general, en zonas de inundación, anegación y en peligro de deslizamiento y erosión de terrenos y bajo amenaza de desastre natural conocido.

#### **POR LO TANTO,**

La Municipalidad del Cantón de Osa, cantón 5º de la provincia de Puntarenas en adelante la **MUNICIPALIDAD**, en ejercicio de las facultades que le otorga la Ley de Planificación Urbana N° 4240, del 15 de noviembre de 1968 y sus modificaciones, en sus artículos: 15, 19, 20 y 21, siguientes y concordantes; a lo dispuesto en la Ley de Erradicación de Turgurios y Defensa de Arrendatarios, N° 2760, del 16 de junio de 1961 y sus modificaciones y concordantes, así como del Código Municipal, Ley N° 4574, del cuatro de mayo de 1970 y sus modificaciones, artículos 4 y 7, inciso a), siguientes y concordantes, y de conformidad con el Decreto de Emergencia por el Huracán Cesar, N° 25365- MP-MOPT, Gaceta N° 145 del 31 de julio de 1996, la Dirección de Urbanismo del INVU; promulga el presente Plan Regulador Urbano que en adelante se denominará **PLAN PARCIAL DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO POR AMENAZA ALTA, MEDIA Y BAJA POR INUNDACION EN EL DISTRITO 1º CORTES,**



**CANTON DE OSA, PUNTARENAS** citado en forma resumida como **PLAN REGULADOR DISTRITAL** o con sus siglas **P.R.D.**, con carácter y alcances de Plan Regulador Distrital, el cual estará compuesto por los mapas y planos de Uso del Suelo, Densidades Residenciales, Vialidad y Transporte, Zonas de control Especial, por esquemas y textos complementarios y por los Reglamentos de Zonificación del Uso del Suelo, y el de Vialidad y Transporte. Supletoriamente en lo no regulado por el presente **PLAN REGULADOR DISTRITAL**, se aplican todas aquellas leyes y reglamentos conexos con la materia urbana, siempre que no lo contradigan: Ley de Planificación Urbana, la Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de Arrendatarios, la Ley General de Salud y reglamentos correspondientes, Reglamento de Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, Reglamento de Construcciones y las Leyes: Orgánica del Ambiente, la Ley Forestal y la Ley de Bienes Inmuebles. Este reglamento rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

#### **MANDATO MUNICIPAL :**

La Municipalidad del Cantón de Osa, en adelante la Municipalidad, en ejercicio de las facultades que le otorga el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana N° 4240 y el artículo 9° de este reglamento, además de lo que indican otras leyes como la Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de Arrendatarios, N° 2760, la Ley General de Caminos Públicos N° 5060 del 22 de agosto de 1972 y sus reformas, artículos 1, 3, 19 siguientes y concordantes, Ley de Construcciones N° 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus reformas artículos 6, 13, 35, 36 siguientes concordantes, Ley del Ambiente, N°7554 del 13 de noviembre de 1995, Ley Forestal N° 7575, Ley de Patrimonio Histórico N° 7555, 20 de octubre de 1995, promulgan lo concerniente al **PLAN PARCIAL DE ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO EN ZONAS DE AMENAZA ALTA, MEDIA Y BAJA POR DE INUNDACION EN EL DISTRITO 1° CORTES, CANTON DE OSA, PUNTARENAS (HURACAN CESAR, JULIO 1996)**. Esta normativa rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

\*\*\*\*\*

### **REGLAMENTO PARCIAL DE ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO EN ZONAS DE AMENAZA ALTA, MEDIA Y BAJA POR INUNDACION EN EL DISTRITO 1° CORTES, CANTON DE OSA, PROVINCIA DE PUNTARENAS (HURACAN CESAR, JULIO 1996)**

#### **CAPITULO I: DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL**

##### **Artículo 1º. ESTABLECIMIENTO DE REGLAMENTOS Y OBJETIVOS.**

La Municipalidad de Osa reconociendo la necesidad de reglamentar el uso de terrenos anegados y sujetos a amenaza periódica por inundación de sus principales ciudades en especial las zonas urbanas como Ciudad de Cortés, comprendida entre las coordenadas proyección Lamber, hoja Terraba, escala 1 : 50.000 del I.G.N.

Dicta el presente Reglamento de Zonificación, que será aplicada por ésta en la zona urbana de la ciudad de Cortés, delimitada anteriormente, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana No. 4240 del 15 de noviembre de 1968, sin perjuicio de las facultades que la Ley otorga al Ministerio de Salud y la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Complementa este Reglamento los planos de Amenazas por Inundación, la Zonificación, la Vialidad y las normas legales que no se opongan al desarrollo urbano.

La Zonificación tiene como objeto orientar el desarrollo físico de la zona urbana de la Ciudad de Cortés, distrito 1ª Cortés y sus alrededores ubicados en la planicie aluvial del Río Grande de Térraba a fin de :

- a) Identificar la extensión futura del área de urbana y proponer medidas correctivas en su crecimiento actual, para salvaguardar sus intereses comunales así como la integridad física de todos y cada uno de los que viven en las ciudades de Cortés. Además reorientar los programas de dotación de servicios básicos, de equipamiento comunal de vivienda y otros usos propuestos así como las vías públicas o carreteras por parte de las entidades gubernamentales, de la propia Municipalidad y las inversiones comunales y particulares.
- b) Reservar los terrenos necesarios para el futuro crecimiento de la nueva ciudad de Cortés y dictar políticas de congelamiento y reubicación paulatina de la Ciudad a un sitio más seguro para los próximos 20 años
- c) . Desestimular el desarrollo urbano en todas las zonas declaradas como de alto y medio riesgo por inundación o anegación de terrenos y sujetos a efectos conexos como deslizamientos, deterioro de la estructura por exceso de humedad, efectos de licuefacción y posibilidad de pérdida de vidas humanas con la finalidad de proteger así la salud, seguridad, comodidad, economía y bienestar de la población.
- d) . Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán en el suelo urbanizado y urbanizable en la Ciudad de Cortés, de modo que se consiga:
  - 1) Conformidad con la infraestructura y servicios en cada una de las zonas, así como con el potencial y condiciones de cada una de éstas.
  - b) El equilibrio en el aprovechamiento del suelo y de las actividades que se desarrollan, evitando la sobrecarga u ociosidad de ciertos sectores.
  - c) Orientar las nuevas inversiones gubernamentales y privadas en terrenos declarados de bajo riesgo o mínimo riesgo por inundación o anegación de terrenos.

#### **Artículo 2º . AMBITO DE APLICACION DEL PLAN REGULADOR DISTRITAL (P.R.D.)**

a) Propósito. Las disposiciones del P.R.D., serán de aplicación y acatamiento para todas personas físicas y jurídicas del Distrito 1º Cortés..

#### **Artículo 3º FUNCIONAMIENTO Y MEJORAS EN LA ADMINISTRACION LOCAL:**

a) Propósito. La Municipalidad de Osa con el propósito de darle seguimiento a dicho plan, y como parte de las medidas administrativas que deben implementarse para hacer efectivas las directrices del Plan Regulador como lo señala el artículo 7º de la Ley de Planificación Urbana se proponen algunos cambios y medidas administrativas que deben implantarse para lo cual se propone en forma paralela al citado Plan el funcionamiento de la siguiente estructura administrativa:

b) COMISION PERMANENTE DEL PLAN REGULADOR DISTRITAL : Es la Comisión encargada de la administración, aplicación y actualización del P.R.D. a través de sus tres funciones básicas: entrega de Certificados de

Uso del Suelo ; Visados de segregación y Permisos de Construcción ; y Alineamientos e Inspección Urbana. Por medio de las dependencias adscritas correspondientes.

**b1) COMISION DE REVISION DEL PLAN REGULADOR:** Se encarga de la actualización del P.R.D. y sus reglamentos, elaboración de políticas, planes y programas de renovación urbana, vialidad, transporte, saneamiento ambiental, paisaje, patrimonio arquitectónico y espacios públicos y la formulación de proyectos.

**c) COMISION INVU Y MUNICIPALIDAD DE OSA:** En los casos en que las normas deben aprobarse por el INVU y la Municipalidad de Osa, debe emitirse un dictamen de la Dirección de Urbanismo del INVU y de la Comisión Permanente del Plan Regulador Distrital de la Municipalidad. En caso de interpretación de las normas, para la decisión final, se tomará un Acuerdo Municipal basado en los dictámenes que brinden tanto la Comisión del Plan Regulador Distrital como el señalado por la Dirección de Urbanismo del INVU.

#### **Artículo 4º . MODIFICACION Y AMPLIACION DEL PLAN REGULADOR DISTRITAL :**

a) **Propósito.** Para la modificación y ampliación del P.R.D., en forma global o sustancial - superficial - parcial, es preciso seguir las disposiciones y procedimientos que señala el artículo diecisiete Nº 17, de la Ley de Planificación Urbana y el Artículo 47 del Código Municipal.

#### **Artículo 5º. CONVOCATORIA A UN PLAN REGULADOR TOTAL EN UN PLAZO DE 6 A 9 MESES.**

a) **Propósito.** Con fundamento en las evaluaciones que del mismo se hagan, al menos dentro de seis a nueve meses, se propone la realización de una revisión completa y detallada de todos los lineamientos que contemplan los estudios de un plan regulador integral, y se adaptará las propuestas del P.R.D., sus programas y proyectos.

b) Las propuestas de modificación al P.R.D., tendrán por fundamento los estudios realizados por la Comisión Permanente del Plan Regulador distrital de la Municipalidad, para lo cual podrán utilizarse estudios y la asesoría de otras instituciones, y universidades empresas y agencias de cooperación, que se consideren relevantes.

c) Las modificaciones que se propongan deben basarse en criterios eminentemente técnicos y las disposiciones que contengan deben ser siempre de carácter general y no casuístico.

d) Cuando alguna modificación sea aprobada por el Concejo Municipal sin seguir los procedimientos y criterios indicados, la misma será absolutamente nula y se aplicará lo señalado en el artículo 37º de la Ley Nº 4240 y la Ley de Administración Pública.

#### **Artículo 6 º. RECURSOS ADMINISTRATIVOS CONTRA LOS ACTOS MUNICIPALES**

a) **Propósito.** Toda resolución administrativa firme que dicte la Municipalidad, por medio de las correspondientes dependencias, en lo relativo a la aprobación o denegación de visados de segregación o de licencias de permisos de construcción, ampliación, restauración o remodelación, así como en lo pertinente a la expedición de licencias de patentes comerciales y certificados de usos del suelo, tendrán los recursos, que regula el Código Municipal vigente y sus modificaciones, Ley 4574, del 4 de mayo de mil novecientos setenta, en su Título VII (RECURSOS CONTRA LOS ACTOS MUNICIPALES), los cuales deberán ser interpuestos con las formalidades y plazos que en dicho Código y Título se indican, en las dependencias que señala el mismo Código.

#### **CAPITULO II REQUISITOS GENERALES DE ZONIFICACION .**

## **Artículo 7º. DEFINICIONES Y REGULACIONES GENERALES :**

Para efecto de este reglamento, los términos que se indican tendrán el siguiente significado.

- a) Plan Regulador:** Es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para la distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos facilidades comunales, y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.
- b) Uso de la tierra:** Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto al clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.
- c) Zonificación:** Es la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional.
- d) 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 o extrajudicial, 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.
- e) Urbanización:** Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.
- f) Mapa oficial:** Es el plano o conjunto de planos en que indica con exactitud la posición de los trazados de las vías públicas y áreas a reservar para usos y servicios comunales.
- g) Area Urbana:** Es el ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.
- h) Altura de la estructura:** Distancia vertical entre el nivel promedio del terreno en la base de la estructura y el punto más alto de la misma.
- i) Cobertura máxima:** Es la proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.
- j) Línea de propiedad:** es la línea divisoria entre la vía pública y el lote o propiedad.
- k) Línea de construcción:** Es la Línea paralela a la línea de propiedad, a una distancia igual al retiro frontal o ante jardín requerido.
- l) Lote:** Es el terreno deslindado a las propiedades vecinas con acceso a otras.
- m) Retiros:** Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio.

## **Artículo 8º CERTIFICADO DE USO DEL SUELO PARA TODA SEGREGACION Y CONSTRUCCION :**

- a) .** A solicitud de cualquier interesado la Municipalidad emitirá un certificado de zona, en el que se hará constatar el tipo de zona que le corresponde a determinado lote o finca.
- b)** El Certificado de Uso del Suelo que señala el artículo 28º y 29º de la Ley de Planificación Urbana, indicará si el uso propuesto es factible y no se interpretará como un permiso definitivo para el usufructo, ocupación, ampliación, remodelación, construcción nueva o fraccionamiento del terreno. El alineamiento y el certificado de uso de suelo tendrán una vigencia de un año a partir de su emisión.
- c)** Cuando el Certificado de Uso del Suelo indique que el uso pretendido por el interesado no se permite en la zona de que se trate, el permiso solicitado será denegado.
- d).** Para efecto de permiso de construcción, ampliación, remodelación, o reconstrucción de edificios o urbanizaciones el certificado de zona, debe obtenerse de previo a cualquier tramitación y no se admitirán planos visados por otros organismos públicos, como por ejemplo el Ministerio de Salud y la Dirección de Urbanismo del INVU, si no consta en el certificado de la zona que el mismo ha sido exhibido y debidamente conocido por los entes públicos respectivos.

e). Para los efectos de solicitud de uso condicional, o cambio, remodelación, ampliación o reconstrucción de un uso no conforme, será también exigido por la Municipalidad el certificado de zona y el que ésta tenga el visto bueno de la Dirección de Urbanismo del INVU.

f). Por su parte la Municipalidad podrá exigir cuando lo considere necesario, discrecionalmente, el certificado de las zonas para los efectos de concesión de patentes, visados de escritura o cualesquiera otro.

#### **Artículo 20º . ZONAS DE CONTROL ESPECIAL (artículo 25º de la Ley Nº 4240) :**

a) **Propósito.** Como lo señala la Ley de Planificación Urbana en su artículo 25º, se crean Zonas de Control Especial para resguardar usos que garanticen la integración de proyectos que interesan al desarrollo de la Ciudad así como el proteger ciertos usos e infraestructura vital para no crear conflictos entre diferentes usos no compatibles. Se ha definido más adelante, la propuesta de crear varias zonas para ordenar la infraestructura gubernamental necesaria para una nueva ciudad y otras para fomentar iniciativas de desarrollo y de generación de fuentes de trabajo.

#### **Artículo 22º. SITUACIONES EXISTENTES O DE HECHO :**

a). Las superficies y frentes mínimos estipulados en este reglamento para todas y cada una de las zonas serán exigibles en lotes o fincas nuevas, producto de un fraccionamiento de la finca madre o urbanización.

b) Las construcciones ya existentes y que no estén cumpliendo con los requisitos en cualquier zona, podrán permanecer igual sin permitirse su remodelación, ampliación, cambio de uso ni su consolidación como lo señala la Ley de Construcciones Nº 833 de 1949. Sólo se le permitirá el apuntalamiento y aquellas mejoras de previo comprobados en planos o croquis debidamente aprobadas por la Municipalidad donde se garantice que dichas mejoras son necesarias para evitar a corto plazo que la estructura no colapse o ponga en peligro la integridad de sus ocupantes. Este señalamiento incluye no sólo viviendas sino todo tipo de estructuras y usos. De previo a lo anterior, la municipalidad extenderá un certificado de uso no conforme y una condición de permanencia de uso condicional, como lo señala el artículo 30 y 31 de la ley Nº 4240.

#### **Artículo 24º NATURALEZA DE LOS USOS DEL SUELO**

1) **Propósito.** Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el suelo del Cantón de Osa y contribuir a la consolidación de ciertos usos y actividades, de protegerlas de otros que resultan molestos o incompatibles, el uso del suelo se clasifica en los siguientes tipos:

- 1) Usos Conformes o Permitidos
- 2) Usos No Conformes
- 3) Usos Condicionales

b) **Usos conformes o permitidos.** Son todas aquellas actividades o usos del suelo que son acordes con los requisitos y lineamientos del P.R.U. para cada zona y que pueden ser desarrollados, cumpliendo las disposiciones que se establecen en este reglamento.

c) **Usos no conformes.** Son todos aquellos que no cumplen las disposiciones y requisitos incluidos en los reglamentos del P.R.U., pero que existen de previo a la promulgación de éstos. Se regirán por lo dispuesto en el artículo 30º de la Ley de Planificación Urbana.

d) **Usos condicionales:** Son aquellos que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan los requisitos especiales, que establezca la Municipalidad, adicionales a los estipulados para los usos conformes. Para ello se requiere autorización especial de la Municipalidad. Se indicarán las condiciones para el uso. Estas condiciones serán aquellas que indique el Certificado del Uso del Suelo de acuerdo a el artículo 13º incisos c) y d) de este Reglamento; a que

cumpla con las especificaciones del tipo y tamaño de la actividad, su organización dentro de la propiedad, entradas y salidas, etc. Esas normas de condición pueden ser menores a las estipuladas para el uso conforme.

### **CAPITULO III: ZONIFICACION GENERAL DE CORTES:**

#### **Artículo 29º CLASIFICACION DE LOS USOS DEL SUELO DEL DISTRITO 1º CORTES**

#### **Artículo 41º. ZONAS DE PROTECCION DE LOS CURSOS DE AGUA ( ZP -RIO-QUEB- ): (Río, Quebrada o Similar)**

**a) El propósito :** es el de preservar las áreas aledañas a los cauces de los ríos y quebradas funcionando como corredores naturales. Esta zona de protección es regulada por los artículos 33º y 34º de la Ley Forestal, N° 7575 del 16 de abril de 1996, su delimitación como zona de protección, destinada exclusivamente a uso forestal y a reforestación no autoriza ningún tipo de infraestructura ni construcción salvo obras de salvamento y protección de la infraestructura adyacente o cercana y obras de canalización de aguas pluviales y servidas previamente tratadas.

1) En la zona de protección de cursos de agua sólo se permitirá la conservación del área natural; se permiten solamente veredas, jardinería, reforestación, iluminación para seguridad e instalaciones de riego. Salvo los casos referidos al artículo III 3.7. del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

2) En razón de circunstancias especiales o peligrosas, como inundación, deslizamiento, etc., la Municipalidad y el INVU, podrán exigir zonas de protección mayores a las mínimas estipuladas en el artículo 33º de la Ley forestal N° 7575. La Municipalidad consultará al INVU cuando considere que el retiro de la zona de protección es muy amplio o muy corto en función del grado de amenaza o riesgo que pueda existir en la zona, previo estudio técnico especializado que demuestre lo indicado por la Municipalidad. Con lo que puede variar la delimitación de la zona de protección indicada en el Mapa de Uso de Suelo, la línea de construcción adicional a la de protección será demarcada por la Dirección de Urbanismo del INVU previa presentación de la solicitud.

#### **b) Usos permitidos.**

El único uso permitido es el forestal.

#### **c) Usos condicionales**

No se permiten.

#### **d) Usos no permitidos**

Todos, excepto los forestales.

#### **Artículo 42º ZONA DE PROTECCION FORESTAL (ZP - F0) :**

**a) Propósito :** El propósito es el de preservar áreas con vocación forestal (Ley).

#### **b) Usos permitidos**

El único uso permitido es el forestal

#### **c) Usos condicionales**

No se permiten.

#### **d) Usos no permitidos**

Todos excepto el uso forestal.

#### **Artículo 45º. ZONA AGROPECUARIA (ZP - AG) :**

**a) Propósitos :** El propósito es de preservar y continuar el uso agrícola y forestal en distintos sectores del área urbana de la ciudad. Será aquellas zonas inmediatas al cuadrante urbano de la ciudad, donde por su uso actual, y las condiciones de amenaza por inundación puedan ser utilizadas con base a las características del suelo en siembre como en la actualidad se presentan, tanto como para pastizales de engorde de ganado.

#### **b) Usos permitidos**

1. Cultivos extensivos de apoyo a la explotación determinada por la agencia de desarrollo del MAG.
2. Granjas avícolas, porcinas, caprinas, apícolas, otros, debidamente autorizadas por el Ministerio de Salud. Con VºBº del Ministerio de Salud, según decreto N°22814-S de la Gaceta N°19 de 27 de enero de 1994.
3. Agropecuarios y Forestales
4. Vivienda unifamiliar fuera de las zonas de amenaza alta y media por inundación según mapas de riesgo
5. Usos conexos a la actividad agropecuaria siempre que estén fuera de las zonas de alto y media amenaza.

**c) Usos condicionales**

No se permiten.

**d) Usos no permitidos:**

Todos, excepto los apuntados como usos permitidos .

**e) Requisitos:**

Los terrenos serán parcelas mínimas de 1 Ha de extensión.

**Artículo 47º ZONAS DE CONTROL ESPECIAL EN NUEVA CIUDAD CORTES (ZCE - ):**

**a) Propósito :** Las Zonas de Control Especial son áreas propuestas estratégicamente en la nueva zona de desarrollo de Ciudad Cortés a menos de tres kilómetros al noroeste de la actual ciudad, en el sitio conocido como Ojo de Agua. Son parte de una propuesta urbana integral que conformará un conglomerado espacial del nuevo polo de desarrollo proyectado para Cortés. Por su importancia estratégica se somete a una reglamentación especial, con el fin de lograr la integración de las diferentes etapas de crecimiento de la ciudad y los estilos arquitectónicos que las caracterizarán.

**b) Zonas de Control Especial (ZCE)**

- |    |                         |           |
|----|-------------------------|-----------|
| 1- | CENTRO CIVICO DE CORTES | ZCE - CCC |
| 2- | HOSPITAL                | ZCE - HO  |
| 3- | RECREATIVO - DEPORTIVO  | ZCE - RD  |
| 3- | AEROPUERTO DE CORTES    | ZCE - AER |

**c) Naturaleza de los usos.** Al igual que en las zonas de control general, en las Zonas de Control Especial los usos del suelo se clasificarán en : conformes, no permitidos, no conformes y condicionales y tendrán la misma definición que en las zonas generales, sólo que más restringidos. Estas zonas tendrán algunas características o condiciones especiales para protegerlas o destacarlas, las cuales serán enunciadas para cada una de ellas.

**Artículo 48º ZONA DE CONTROL ESPECIAL CENTRO CIVICO DE CORTES (ZCE-CCC) :**

**a) Propósito.** Se persigue consolidar la vocación de Centro Cívico de Cortés donde se albergará a la Municipalidad de Osa, al Poder Judicial y a las Instituciones Gubernamentales. Brindar las directrices para el desarrollo del Centro Cívico Municipal, así como sus áreas inmediatas.

**b) Usos permitidos.** Se desea fomentar la arquitectura tradicional y las condiciones que presenta un nuevo polo de desarrollo de la Ciudad, pues es la zona de mayor seguridad y calidad ambiental en vista de los espacios abiertos y verdes que posee. Ubicar usos y servicios institucionales con la delimitación espacial de la nueva Ciudad de Cortés. El sector ya definido albergará un programa arquitectónico multifuncional y complejo; que puede, contemplar además de las instalaciones municipales, salas de exhibición, oficinas, comercio, restaurantes, tiendas, locales para recreación y servicios institucionales, parqueos con los siguientes requisitos.

**c) Usos no permitidos.** De la lista del anexo 1 los enumerados del 1 al 17.

**d) Usos condicionales.** De la lista del anexo 1 los numerales 15, 16, 23, 24 y 25.