

Capítulo II
LEGISLACION
Y MARCO ADMINISTRATIVO

EL ROL MUNICIPAL

El Estado promoverá la construcción de viviendas populares de acuerdo al derecho que se describe en las garantías sociales de la Constitución Política.

En cuanto a la vigilancia de las construcciones y edificaciones civiles que se levanten en cada cantón, la Constitución otorga a las Municipalidades la vigilancia de los intereses y servicios locales.

La Municipalidad es el ente administrativo encargado de las ciudades y demás poblaciones, especialmente en lo referente a las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que otras leyes conceden.

El papel de la Municipalidad en la vigilancia de las construcciones y edificaciones es sumamente importante y su accionar es fundamental velar para que se cumpla la normativa vigente. Dicha potestad aparece determinada en la Ley de Construcciones y la Ley de Planificación Urbana. En esta última se determina que dentro de los límites del cantón cada municipalidad deberá implantar un plan regulador, con miras a planificar el uso del suelo. Si no existiera dicha vigilancia municipal se causarían evidentes violaciones, así por ejemplo:

"Si la apelante excedió el permiso municipal concedido para construir una tapia y la construyó más elevada quitando con ese exceso de apertura visibilidad a los transeúntes que salen de la calle privada, visibilidad que existía antes de que ella solicitara el permiso de construcción, y además elimina o merma la iluminación nocturna a los

fundos vecinos que aprovechan el farol de la calle, debe confirmarse la resolución impugnada que le notificó que debía bajar su tapia por estar fuera de lo establecido en la Ley de Construcciones." (1978. Tribunal Superior Contencioso Administrativo. N° 2611 del 23 de enero).

Respecto a esta competencia municipal, vemos como se requiere de atención casi constante sobre el ámbito territorial de la Municipalidad para vigilar que las normas de construcción sean respetadas por los ciudadanos, y se desprende de la siguiente sentencia:

"Se concedió un permiso por parte del concejo municipal para construir una tapia en la zona de un antejardín, pero limitada a un metro de altura; si existió esa limitación desde un inicio, ningún derecho subjetivo está lesionando el concejo con el acuerdo que se impugna y que ordenó la demolición del muro construido para que se ajuste a lo acordado en el permiso, porque lo edificado contra él no da derecho a conservarlo, sin que sea necesario en estos casos declaratoria de lesividad porque no hay acuerdo alguno, por lo que se confirma la resolución municipal impugnada." (1985. Tribunal Superior Contencioso Administrativo, Sección Primera. N° 7690 de las 9:35 hr. del 9 de abril).

LEY DE CONSTRUCCIONES N° 833 del 4 de noviembre de 1949

Esta Legislación contempla los requisitos sobre seguridad, comodidad y belleza de las vías públicas, edificaciones, parques, jardines y otros lugares de uso público. Establece asimismo las directrices sobre fraccionamiento, urbanizaciones, tránsito, alineamientos, cercas, altura de edificios, rótulos, instalaciones sanitarias, calderas, aparatos de presión, ejecución de las construcciones, demoliciones, excavaciones, estable-

cimientos molestos o malsanos, licencias para construir, responsabilidad de los ingenieros e inspección de construcciones.

Alcance de la normativa

La normativa sobre construcciones es aplicable en todo el país, en propiedades públicas o privadas por lo que ningún edificio, estructura o elemento de los mismos será construido, adaptado o reparado si no cuenta con los requisitos establecidos en esta Ley, sus reglamentos y la normativa especial dictada en legislaciones posteriores. Por ejemplo la Ley de Planificación Urbana autoriza a la Dirección de Urbanismo a suspender obras no acordes con el plan regulador de la zona. La normativa aparece ampliada en el Reglamento de Construcciones aprobado por la Junta Directiva del INVU el 4 de mayo de 1987 que define como su objeto proteger la salud, economía, comodidad y bienestar común, mediante requisitos que garanticen en los edificios y obras su solidez, estabilidad, seguridad, salubridad, iluminación y ventilación adecuadas.

En ese sentido, la Municipalidad ejercerá vigilancia sobre las obras que se ejecuten en su jurisdicción así como sobre el uso que se les esté dando para lo cual deben contar con un ingeniero cuya misión es velar la observancia de los preceptos de esta normativa, de manera que el municipio pueda cumplir su deber en materia de construcciones. En caso de que no disponga de ese profesional deberá remitir las solicitudes de construcción a la Municipalidad más cercana.

Responsabilidad profesional y el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

Según el artículo 83 de la Ley de Construcciones son responsables de las construcciones aquellos ingenieros o arquitectos, incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos para ejer-

cer sus profesiones en las diferentes especialidades. Solo estos podrán autorizar solicitudes de licencia y vigilar las obras para las cuales se da esa licencia.

Otro actor muy importante en relación con las construcciones es el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, el cual deberá fijar las normas a que deben sujetarse los materiales de construcción (artículo 48 de la Ley). Este colegio también ha redactado el Código Sísmico, con base en la Ley N° 6119 de 9 de noviembre de 1977, en que se estableció que todas las construcciones y obras civiles que se erijan en el territorio nacional, deberán cumplir con las normas mínimas de diseño y construcción asísmicas, establecidas con el fin de proteger la vida e integridad física de las personas, asegurar la continuidad de los servicios esenciales y minimizar los daños a la propiedad.

El ingeniero a cargo de la construcción y el propietario son responsables de los datos que consignen en el proyecto. La responsabilidad de la Municipalidad se circunscribe a la vigilancia del alineamiento y los niveles.

El propietario de una obra es responsable de los perjuicios que se originen a las propiedades circunvecinas, como consecuencia de la ejecución de los trabajos de excavación, quedando obligados a tomar con anterioridad las medidas necesarias para impedir que se causen perjuicios a los predios vecinos. Tienen la obligación de construir aceras, o reconstruir las existentes, frente a edificios y otras obras que efectúen.

LEY DE PLANIFICACION URBANA — N° 4240 del 15 de noviembre de 1968—

Esta Ley tiene como objetivo lograr la planificación urbana, nacional o regional, buscando la

expansión ordenada de los centros urbanos, el equilibrio satisfactorio entre el desenvolvimiento urbano, rural y el desarrollo eficiente de las áreas urbanas para lograr el mejor uso de los recursos naturales y humanos.

La misma promueve planes reguladores, como el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento, gráfico o suplemento, la política de usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

De igual forma, el artículo 20 de la citada Ley establece que los Reglamentos de Desarrollo Urbano contendrán normas y medidas para ofrecer seguridad, salubridad, comodidad y ornato en las construcciones. De manera similar en el artículo 24 sobre la zonificación precisa que se dividirá el área en zonas de uso, regulando el empleo de terrenos, edificios y estructuras, para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales, públicos y cualquier otro que sea el caso.

Se establecerán además zonas especiales, que soportan alguna reserva en cuanto a su uso y desarrollo, así como en el caso de aeropuertos, los sitios de importancia histórica o los recursos naturales conservables, áreas demarcadas como inundables, peligrosas o necesarias al propósito de contener el crecimiento urbano periférico. El Reglamento de Construcciones advierte que en el caso de edificaciones en zonas de protección, aeropuertos o campos de aterrizaje, debe respetarse las restricciones específicas que establezca Aviación Civil.

Un área sin restricciones es aquella sobre la que no recaigan limitantes para fraccionar, tales como: reservas establecidas, zonas inundables,

deslizables o similares, reserva para carreteras nacionales o regionales, cañones de ríos, pendientes mayores del 20 por ciento, servidumbres, etc.

Por su parte, el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana otorga al Gobierno Municipal la competencia de planificar y controlar el desarrollo urbano dentro de sus límites territoriales. Para implantar un plan regulador contará con la ayuda de la Dirección de Urbanismo del INVU, que deberá revisar y aprobar los planes reguladores y sus reglamentos antes de la aprobación por parte de la Municipalidad. El siguiente paso es la convocatoria por parte de la Municipalidad a un cabildo para que los habitantes de su jurisdicción se pronuncien sobre los términos del plan regulador, manifestando su oposición en caso de que la tengan. La Dirección de Urbanismo puede negar la aprobación de un plan regulador en todo o en parte, respaldada en principios técnicos o legales, cuya vigencia sea de absoluto interés nacional o regional. La Municipalidad puede acoger las recomendaciones, en caso de que no esté de acuerdo se nombrará una comisión conciliadora.

Reglamentos de desarrollo urbano

Los reglamentos de desarrollo urbano se definen como los cuerpos de normas que adoptan las Municipalidades con el objeto de hacer efectivo el Plan Regulador. Al respecto es muy importante considerar la información contenida en el Atlas de Amenazas. Los artículos 19 al 23 de la Ley de Planificación Urbana establecen que cada Municipalidad emitirá y promulgará las reglas procesales necesarias para el debido acatamiento del plan regulador con el fin de lograr la verdadera protección de los intereses de la salud, seguridad, comodidad y bienestar de la comunidad.

Comprende la competencia para que las municipalidades y el INVU emitan los reglamentos de fraccionamiento y urbanización de manera clara. En el caso del INVU esta atribución es transitoria y supletoria en tanto el municipio no dicte su propia normativa.

Los reglamentos deberán incluir las normas procesales necesarias para alcanzar los principios de un mejor uso de la tierra; facilitar el acceso a las vías públicas; establecer servicios comunales y públicos satisfactorios; cumplir con las normas preventivas sobre deterioro de las zonas además de normas sobre seguridad, ornato, comodidad, salud, etc. de las construcciones.

Los principales Reglamentos de Desarrollo Urbano son:

- i. El de zonificación, para usos de la tierra;
- ii. El de fraccionamiento y urbanización, sobre división y habilitación urbana de los terrenos;
- iii. El de mapa oficial, que trata de la provisión y conservación de los espacios para vías públicas y áreas comunales;
- iv. El de renovación urbana, relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en proceso o en estado de deterioro;
- v. El de construcción, sobre las edificaciones.

i. Reglamento De Zonificación

Por zonificación se entiende la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para su desarrollo racional.

Un ejemplo muy claro de zonificación es el Reglamento de Zonificación Parcial en Areas

Industriales de la GAM. En los artículos 24 al 31 de la Ley de Planificación Urbana se regula lo referido a la zonificación, dando sus lineamientos. Cada Municipalidad, de acuerdo a sus características físicas, puede determinar los alcances reales de esa zonificación, pero deberá regular al menos:

- a. El uso de terrenos, edificios y estructuras, para fines agrícolas, industriales, comerciales y residenciales;
- b. Localización, altura y área de piso de las edificaciones;
- c. Superficie y dimensiones de los lotes;
- ch. Tamaños de los retiros, patios y demás espacios abiertos, y la cobertura del lote por edificios y estructuras;
- d. La provisión de espacio para estacionamientos, carga y descarga de vehículos fuera de las calles;
- e. Tamaño y ubicación de rótulos o anuncios;
- f. Cualquier otro elemento urbanístico o arquitectónico que sea de interés para la comunidad local.

NORMAS SOBRE FRACCIONAMIENTO, URBANIZACIONES Y CONSTRUCCIONES

Reglamento de Construcciones o Reglamento de la Ley de Planificación Urbana y Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones
—RCFU—

La Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones incluyen una serie de principios

básicos, orientados a que las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar, ofrezcan una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las particularidades ecológicas del sitio.

El reglamento se aplica en todo el país, a menos que exista un Plan Regulador.

Ahora bien, por fraccionamiento entendemos la división que se hace de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes, incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones.

Definimos el término urbanización como el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios.

La Municipalidad puede denegar el visado a los planos de fraccionamiento, con fundamento en las disposiciones de la Ley de Planificación Urbana, especialmente, lo indicado en los artículos 19, 32, 33 y 40. Se aplica también lo que establece el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

También los artículos del 32 al 41, en la Ley de Planificación Urbana, regulan lo referente al fraccionamiento y urbanizaciones. El reglamento respectivo contiene las condiciones para el actuar de la Municipalidad, en cuanto a fraccionamiento, urbanizaciones, requisitos sobre acceso a las vías públicas, a lotificaciones, cesión de áreas para uso público, normas mínimas de construcción de calles, aceras, pavimentos, drenajes pluviales, etc.

Para asegurar la efectividad de la norma se ha establecido que todo fraccionamiento de terrenos o inmuebles en distritos urbanos deberá contar con un visado municipal de los planos, en que se indique la situación y cabida de las porciones resultantes. Además, el notario o funcionario público autorizante debe dar fe de que la división coincide con el plano. El Registro Público no inscribirá documentos sobre fraccionamiento de terrenos en distritos urbanos, que no tengan la constancia municipal, ni la razón notarial indicadas.

En cuanto a las urbanizaciones no se dará permiso para urbanizar terrenos cuando:

- a. El proyecto no satisfaga las normas mínimas reglamentarias o los interesados no hayan cumplido los trámites pertinentes;
- b. No se garantice el importe de las obras de habilitación urbana del inmueble;
- c. El área esté localizada fuera del límite zonificado y se considere prematuro por carecer de facilidades y servicios públicos o por el alto costo de tales servicios, por su distancia respecto de otras áreas habitadas o debido a cualquier deficiencia determinante de condiciones adversas a la seguridad o salud públicas. En aquellos proyectos en que los servicios de acueductos, alcantarillado sanitario y electricidad estén alejados del área zonificada, la Municipalidad y la Dirección de Urbanismo deberán realizar el análisis del caso, además, el urbanizador debe comprometerse a costear las obras necesarias fuera de su propiedad a fin de obtener los servicios correspondientes.

En materia de urbanización, la Ley establece que se dará un control cruzado, ya que la Muni-

cipalidad y el Departamento de Urbanismo examinarán y visarán los planos correspondientes. Urbanismo deberá extender su aprobación de previo a la municipalidad. Algo similar sucede con la ubicación de las industrias, en que interviene el Ministerio de Salud.

Sobre vivienda progresiva

El Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones contiene normas sobre la vivienda progresiva, definida como toda unidad de vivienda, partiendo del lote con servicios mínimos, que puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una vivienda completa.

Ley de Erradicación de Tugurios —Ley N° 2760 del 21 de junio de 1961—

Declara de utilidad pública todo lo relacionado con la satisfacción de las necesidades de vivienda popular, en las áreas urbanas y rurales. Busca erradicar los tugurios, evitar su formación y fomentar la construcción de viviendas a precios bajos. Incluye una serie de definiciones tales como fraccionamiento, que es la división de un terreno, en dos o más partes, para su venta, cesión, donación, adjudicación, arrendamiento, usufructo, uso, habitación, urbanización, construcción o mera segregación y urbanización, que es el fraccionamiento y la habilitación del terreno para fines urbanos, mediante la apertura de calles y provisión de servicios adecuados.

En su artículo 6 declara inhabitables aquellos locales que constituyan un peligro inminente porque pueden ser destruidos por derrumbes, inundaciones o por incomodidad de vecindad, ocasionada por gases, polvo, ruido, peligro de incendio o daño moral o bien porque carecen de cañería, avenamientos pluviales y cloacas o de tanques sépticos.

Licencias de Construcción

Toda obra relacionada con la construcción (con un costo mayor a los cincuenta mil colones) de carácter permanente o provisional, deberá contar con una licencia extendida por la Municipalidad de la jurisdicción del inmueble. El artículo 57 de la Ley de Planificación Urbana establece la misma disposición que se conoce también como permiso de construcción y es otorgado por las Municipalidades y organismos competentes como INVU y el Ministerio de Salud. Esta autorización normalmente consta en el plano denominado plano aprobado. Se excluyen de esta disposición aquellas reparaciones que no excedan de cincuenta mil colones, para las cuales no se requiere esa licencia. Tampoco necesitan licencia los edificios públicos, cuando los realiza el MOPT, o aquellos construidos por el Poder Ejecutivo u otras dependencias del Estado

REQUISITOS SOBRE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES Oficina Nacional Revisora de Proyectos de Construcción

La Oficina Nacional Revisora de Proyectos de Construcción es el órgano encargado de la revisión y aprobación de los planos de proyectos constructivos, incluídas las urbanizaciones, que deban revisar las instituciones representadas en esta oficina. Dicha Oficina está conformada por funcionarios de las siguientes entidades:

- a. Ministerio de Salud
- b. Ministerio de Obras Públicas y Transportes
- c. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- ch. Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados
- d. Instituto Costarricense de Electricidad
- e. Servicio Nacional de Electricidad
- f. Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

- g. Cualquier otra institución, que a juicio del jefe de la Oficina sea necesaria llamar.

Las entidades representadas en esa Oficina, tienen plena independencia en la materia que les compete.

Las instituciones que por ley regulan o fiscalizan aspectos que deban ser revisados para dar por aprobado proyectos de construcción tienen la obligación de informar al público las normas mínimas requeridas para el diseño de los planos constructivos. Deberán referirse a aspectos relacionados con la competencia propia de cada ente, como indicamos a continuación:

a. Ministerio de Salud

Le corresponde vigilar el aspecto sanitario de los proyectos de vivienda; la condición del agua potable para garantizar una fuente libre de infecciones bacteriológicas; los sistemas de canalización y tratamiento de aguas negras.

b. Ministerio de Obras Públicas y Transportes

Debe indicar los derechos de vía y alineamientos de las rutas nacionales, así como todo lo relativo a los alineamientos fluviales acorde con las distintas categorías de corrientes de agua.

c. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Es el encargado del mapa oficial de proyectos y de la síntesis de los parámetros contemplados en los planes reguladores vigentes. También recopila e informa sobre las regulaciones locales que han emitido las Municipalidades, sobre todo en relación a los derechos de vía e indica las distancias existentes entre las líneas de centro de vía a las líneas de propiedad y de construcción.

ch. Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados

Debe indicar, por medio de mapas, las zonas donde la disponibilidad de agua no exige trámite alguno para los proyectos de vivienda; zonas donde es posible obtener agua potable siempre que el urbanizador aporte los gastos adicionales.

d. Instituto Costarricense de Turismo

Le compete lo relacionado con la zona marítimo terrestre, para conocer de previo las zonas de concesión y restricción.

e. Servicio Nacional de Electricidad

Indica las zonas del país donde existen regulaciones especiales y específicas en cuanto a desarrollo habitacional y sus efectos en relación a las aguas subterráneas.

f. Ministerio de Agricultura y Ganadería

Precisa las zonas territoriales que por su connotación agrícola mantienen restricciones en su utilización.

g. Ministerio de Recursos Naturales, Energía y Minas:

Define las zonas territoriales que por su connotación forestal mantienen restricciones en su utilización.

El trámite para la aprobación de los planos consiste en presentarlos ante la Oficina Revisora, la cual tiene un plazo de diez días hábiles para pronunciarse. (Artículo 16 del Decreto N° 18888 VAHP). En caso de no obtener respuesta después de este término se tienen por aprobados. Si existieren objeciones deben corregirse para ajustar los planos a las indicaciones formuladas. La aceptación de los planos conlleva la aprobación de todos los funcionarios de la Oficina, o sea que reúne en forma conjunta el visto bueno de los Ministerios de Salud, Obras Públicas y

Transportes, de los Institutos de Vivienda y Urbanismo, de Acueductos y Alcantarillados, de Electricidad, del Servicio Nacional de Electricidad, Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y de cualquier otra institución, que a juicio del jefe de la Oficina sea necesaria llenar.

Independiente al trámite arriba indicado los planos deben presentarse ante la Municipalidad respectiva, después de la aprobación por parte de esta Oficina.

LA RENOVACION URBANA

Entendemos por renovación urbana el proceso de mejoramiento, dirigido a erradicar los tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o estado defectuoso así como a conservar las áreas urbanas y a prevenir su deterioro. (Artículo 51 de la Ley de Planificación Urbana).

Cesión de áreas

La legislación establece que todo fraccionador de terrenos, situado fuera del cuadrante de las ciudades, y todo urbanizador que construya debe ceder gratuitamente al uso público, tanto las áreas destinadas a vías públicas como también las correspondientes a parques y otras facilidades comunales; lo que ceda por los dos conceptos últimos, se determinará por reglamento. El porcentaje que se fije del área total a fraccionar o urbanizar, podrá variar entre un cinco y un veinte por ciento, según el tamaño de los lotes, el uso que se pretende dar al terreno y las normas dictadas por el INVU.

En el caso de fraccionamientos o división de terrenos dentro del cuadrante de las ciudades no se aplica la obligación de ceder áreas públicas, ya que los obligados son sólo los fraccionamientos fuera del cuadrante de la ciudad, excepción que

pareciera no contemplarse en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, emitido por el INVU.

En el Reglamento se establece igualmente que el fraccionador de terrenos cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento urbano un diez por ciento del área sin restricciones. Se exceptúa el caso de aquellos terrenos menores de cinco hectáreas con uso agropecuario que resulten del fraccionamiento.

La suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederán un cuarenta y cinco por ciento de la superficie del terreno a fraccionar o urbanizar. Una tercera parte de ese cuarenta y cinco por ciento deberá dedicarse a parque, reservando un espacio para los juegos infantiles, en una proporción de diez metros cuadrados por cada familia. El fraccionador o urbanizador tiene la obligación de acondicionar en forma debida esas áreas, además de su enzacatado. La ley establece que no se aceptarán esas áreas si no cumplen con esa obligación, pero no impone ninguna sanción específica. Los dos tercios restantes o el remanente serán dedicados a facilidades comunales, que propongan el urbanizador o fraccionador o los adquirentes de los lotes. En estas obras participarán el INVU y la Municipalidad.

Parques y jardines

Los parques, jardines y paseos públicos son de libre acceso a todos los habitantes del país, quienes al usarlos tienen la obligación de conservarlos en el mejor estado posible. Se debe entender que son bienes destinados a un fin determinado, que no puede ser modificado, ni transformado, a pesar de que muchas Municipalidades irrespetan ese principio y desvirtúan su uso.

Restricciones

Se define el retiro como el espacio abierto no edificado comprendido entre una estructura y los linderos del respectivo predio. La línea de construcción es la que demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.

Una restricción que encontramos se refiere al límite de construcción de aquellos predios que por servidumbre hacia la ciudad, o impuesta por fraccionadores, deben de dejar zonas de jardines o terrenos libres hacia la vía pública, los que la Ley de Planificación Urbana denomina como antejardín o retiro frontal. Se trata de la distancia existente entre líneas de propiedad y de construcción, de origen catastral la primera y de definición oficial la segunda —MOPT o Municipalidad—. Esto implica una servidumbre o restricción para construir, sin que ello signifique la pérdida de su condición de propiedad privada.

Una obligación que se establece sobre los propietarios de terrenos libres es que deberán tenerlos aislados de la vía pública, por medio de una cerca.

El incumplimiento de esta obligación acarrea el cobro de una multa. Esta disposición se amplía con lo indicado en el artículo 34 de la Ley General de Caminos Públicos.

Movimiento de tierras —Artículo III. 3. 9. Reglamento CFU—

Al proyectar urbanizaciones sobre terrenos accidentados o de fuerte pendiente, tanto las hileras de vivienda como las vías deberán colocarse preferiblemente paralelas a las curvas de nivel. La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de

utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.

Se establece la prohibición de que las áreas destinadas a construcción queden en zonas de relleno; el INVU y la Municipalidad en conjunto, podrán permitir la construcción de viviendas en dichas áreas siempre que se demuestre la compactación de la zona. Se podrán construir viviendas en dichas áreas, para lo cual se deberá especificar claramente el grado de compactación de los rellenos e informar el momento en que se iniciarán las obras de compactación al INVU y a la Municipalidad, todo sin responsabilidad de éstos. (Artículo III. 3. 9. 4).

La normativa indica que los sitios de relleno podrán ser utilizados para parques en cuyo caso el INVU podrá exigir la construcción de muros de retención y de elementos protectores contra accidentes.

No obstante lo anterior, en la práctica los urbanizadores creen que cualquier área de relleno puede utilizarse para cumplir con la obligación de ceder terrenos para áreas comunales. Las Municipalidades deben estar atentas a que esto no suceda.

Acueducto

El abastecimiento de agua potable y la evacuación de aguas pluviales se ajustarán a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

Si la red de recolección de aguas pluviales cae directamente a un río o quebrada, su salida debe estar en dirección del flujo de las aguas en un ángulo no mayor de cuarenta y cinco grados y a no más de un metro de altura, para disminuir el golpe de agua al caer.

Alteración de subsuelo

El Reglamento de Construcciones indica que cuando se trate de la ejecución de obras que puedan alterar el equilibrio del subsuelo para evitar daños deberán tomarse las medidas técnicas necesarias, a juicio del Departamento de Ingeniería o del Ingeniero Municipal, o del Ingeniero nombrado ad-hoc. Siempre que se ejecuten obras particulares que puedan alterar el equilibrio del subsuelo de las vías públicas o causar daños a las instalaciones en ellas existentes o a los predios circunvecinos, la Municipalidad exigirá a los interesados que tomen las precauciones técnicas necesarias para evitar todo perjuicio.

Excavaciones

El Reglamento de Construcciones indica que para realizar trabajos de excavación un ingeniero deberá obtener de previo el permiso de la Municipalidad. Esta lo concederá previa aprobación del proyecto o memoria sobre precaución. Se deberán tomar las previsiones necesarias para impedir que los movimientos del terreno causen perjuicios a las construcciones y los servicios públicos situados en su inmediación.

El Reglamento de Construcciones establece respecto a las demoliciones y excavaciones que el profesional responsable debe obtener un permiso municipal acatando la normativa vigente. Además indica que se deben tomar las medidas necesarias de prevención para evitar daños y molestias a las personas y a los bienes.

Calidad de materiales

De acuerdo con la Ley de Construcciones, la Municipalidad puede exigir determinada calidad de materiales en las edificaciones, así como la clase o tipo de ellas, en los fraccionamientos o

zonas de replanificación que por su categoría o por la importancia de zonas inmediatas, deban presentar un concurso armónico y deban ser de calidad durable. La misma Ley indica que corresponde al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos emitir las normas a que deban ajustarse los materiales de construcción. En caso de materiales de construcción nuevos, que se vayan a emplear por primera vez en Costa Rica, deberán contar con una aprobación previa del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. Este Colegio tiene facultad para prohibir la venta de materiales de construcción que no cumplan con los requisitos que ellos establezcan o determine el reglamento. En tanto que el MEIC puede prohibir el uso de materiales que no satisfagan las indicaciones establecidas en el mismo. El reglamento de la Ley es más amplio al establecer en el artículo XXV.1 que mientras no existan las normas nacionales oficiales para los materiales de construcción, se fijarán las que establezcan tanto el Colegio como el SNE, AYA, UCR, MEIC, MOPT, INVU e ICE. Estos entes y la Municipalidad tienen potestad para paralizar las obras en construcción y ordenar demoliciones.

El Reglamento de Construcciones enumera las normas aplicables para los materiales más importantes y comúnmente usados en la construcción de edificios como acero, agregados de concreto y morteros de cemento, alambres, bloques de albañilería, cañerías, cemento, concreto de cemento, ensayos de calidad, ladrillos, láminas para techo, tuberías y accesorios.

Zonas de restricción

El Reglamento de Construcciones indica que los predios deben dejar zonas de jardines o terrenos libres hacia la vía pública, llamada línea límite de construcción. Esta será fijada por la Municipalidad, que a la vez, ejercerá vigilancia para

que no se levanten construcciones que impidan la vista de las fachadas o que las mismas zonas se destinen a otro uso que el establecido por esta restricción. Este Reglamento indica que siempre que el Plan Regulador o Reglamento de Zonificación no establezca lo contrario, la cobertura no podrá exceder del 75% del área del lote.

Altura

El Reglamento de Construcciones incluye una serie de indicaciones sobre la altura de las construcciones según las cuales la altura de cualquier edificación no puede exceder, una vez y media, el ancho promedio de la calle hacia la que da frente, medido este desde la línea de propiedad.

Sin embargo, la Dirección de Urbanismo y la Municipalidad podrán, conjuntamente, autorizar hasta una vez y media la distancia entre la línea de construcción de la propiedad en la acera opuesta y la línea propuesta de fachada del edificio del proyecto; así cuanto mayor sea el retiro del alineamiento de la construcción proyectada, mayor será también la altura permitida. En el caso de edificios ubicados en esquinas, con frente a calles de diferentes anchos, se podrá adoptar la mayor altura frente a la vía angosta, retardándola en una longitud medida desde la esquina, que no podrá exceder al ancho de la vía angosta. Así en la zona de influencia de algún campo de aviación la altura máxima será la décima parte de la distancia que las separe de los límites del campo. Además se requiere una autorización de la Dirección General de Aviación Civil.

Alineamiento

El Reglamento de Construcciones indica que cualquier edificio que se construya o reconstruya, con frente a la vía pública, deberá estar sujeto al alineamiento y el nivel oficial que determine la

Municipalidad de la jurisdicción. El MOPT comparte esta responsabilidad con base en la Ley General de Caminos Públicos. Para controlar en forma adecuada este requisito, quien construyere o reconstruyere debe pedir permiso municipal, a fin de que se le indique cuál es el alineamiento y nivel oficiales. Asimismo, toda construcción que se ejecute en un predio debe quedar contenida dentro de sus linderos. Si alguna parte del edificio sobresale del alineamiento de fachada, la Municipalidad deberá otorgar un permiso especial, de ocupación de la vía pública.

Previsiones de seguridad

Todos los edificios de más de dos pisos sobre la acera, y todos los destinados a reunión pública, deberán ser construidos con paredes exteriores incombustibles y deberán contar con sistemas de seguridad contra incendio. Tendrán por los menos un extintor de nueve litros y medio de agua a presión por piso o su equivalente en CO₂ o polvo químico de acuerdo con el uso del local.

Colindancia con edificios peligrosos

Cuando el propietario de un edificio o predio considere amenazada su propiedad por la existencia de un edificio considerado peligroso para efectos de sismo, viento y otras causas, puede solicitar que su caso sea estudiado por técnicos de la Municipalidad. Esta dictaminará de acuerdo con los códigos y ordenará las medidas que correspondan para eliminar el peligro si éste se comprobare.

Sismicidad

Por ley se ha establecido que todas las construcciones y obras civiles que se realicen en el territorio nacional deben cumplir con normas mínimas de diseño y construcción sismo-resis-

tente. Estas disposiciones tienen como fin proteger la vida humana e integridad física de las personas, asegurar la continuidad de los servicios esenciales y minimizar los daños a la propiedad.

La determinación y la evaluación de las fuerzas sísmicas, las estructuras de acero, el diseño de los edificios y las disposiciones sobre suelos y cimentaciones se rigen por el Código Sísmico.

Igualmente, la creación de edificios y otras obras civiles debe basarse en la capacidad resistente del suelo. Solo se exceptúan los edificios destinados a ocupación humana (casas, clínicas, hoteles, centros de enseñanza y similares) cuya altura no sea superior a dos pisos y los edificios de estructura metálica o de madera destinados a talleres, industrias, bodegas y similares, cuya altura no sobrepase los seis metros.

Medidas de protección de las aguas

La legislación costarricense sobre las aguas es de orden público e interés general. El recurso agua aparece regulado por la Ley de Aguas N° 276 de 1942 en relación a sus usos, conservación, propiedad y manejos. Tanto la Ley Forestal como la de Aguas establecen una serie de medidas referentes a la conservación de la zona boscosa para evitar la disminución de las aguas. Otra normativa sobre la protección de las aguas aparece en la reglamentación que sobre urbanismo hemos incluido.

Pruebas de filtración

El Reglamento de CFU establece que deben efectuarse pruebas de filtración por cada 5.000 metros cuadrados. Los resultados se deben reportar en función del tiempo que tarda en bajar el nivel de agua 2.5 cm. en condiciones saturadas del terreno en cada hueco (prueba).

Drenaje pluvial

Todo proyecto debe contar con un estudio de la cuenca dentro de la cual se encuentra comprendido a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo.

En el caso de presentar el terreno pendientes fuertes (mayores de 10%) y preverse su terraceo, deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de pequeños valles en el mismo.

La entrega de aguas pluviales a un colector (quebrada o río) debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Esta entrega no debe ser hecha en forma perpendicular al curso del colector, sino en un ángulo no mayor de 45°. En lo que respecta al diseño de la red de alcantarillado pluvial y obras accesorias, deberán ajustarse a las normas del ICAA.

Retiros o zonas de protección de ríos —Artículo III. 3.7 del RCFU—

En caso de pretender urbanizar fincas atravesadas por ríos o quebradas que colinden con estos, deberá proveerse una franja de no construcción con un ancho mínimo de diez metros a lo largo del lecho máximo y medidos a cada lado del mismo, en la proyección horizontal. Si la acequia o cauce es de agua intermitente se reduce a cinco la cantidad de metros en vez de los 10 metros indicados. Para estos terrenos se exige presentar un plan de reforestación aprobado por la Dirección General Forestal. En caso de que el terreno esté integrado al área de parque o sea de pendiente no mayor del 25% con frente a calle y no a fondos de lote, se podrá computar como área pública.

En los distritos urbanos, si una vez cumplidas las anteriores disposiciones quedan franjas no construidas a orillas de cauces de agua, estas deberán conformar una sola entre calles, no serán aptas para construir y tendrán carácter de protección al cauce.

En los terrenos con pendientes mayores al 15% deberá presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes. En tanto que en terrenos con pendientes mayores del 25%, deberá disponerse de un estudio de estabilidad del terreno.

En el caso de cañones de río, los terrenos adyacentes al cauce que tengan más del 25% de pendiente no podrán urbanizarse. Para efectos de la cesión de áreas públicas estos no se computarán por no formar parte del área urbanizable. En dichas laderas no se podrán realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno, esto implica prohibición de terraceo y depósito o extracción de materiales.

En el caso de terrenos, que posean pendientes de más del 20% con laderas a orillas de cauces de agua, se deberán presentar, acompañando al anteproyecto de la urbanización, estudios geológicos de la zona a urbanizar que demuestren que son aptos para construir. Al respecto no existe una guía de referencia para enmarcar el estudio que se solicita.

Entubamiento de ríos

La urbanización que esté cruzada por un cauce de agua debe canalizarse y entubarse, en cuyo caso deberá preverse rebalses para avenidas máximas manteniendo sobre el tubo un "canal abierto" adicional.

ZONAS PROTEGIDAS EN LA LEY DE AGUAS

1. La Ley de Aguas establece reservas de dominio a favor de la Nación cuando:
 - a. Las tierras circunden los sitios de captación o tomas surtidoras de agua potable en un perímetro no menor de doscientos metros de radio;
 - b. La zona forestal, protege o debe proteger el conjunto de terrenos en que se produce la infiltración de aguas potables, así como de las que dan asiento a cuencas hidrográficas y márgenes de depósito, fuentes surtidoras o cursos permanentes de las mismas aguas.

Cuando en una área mayor a la anteriormente señalada exista peligro de contaminación, ya sea en las aguas superficiales o en las subterráneas, el Poder Ejecutivo, por medio de la Sección de Aguas Potables, dispondrá, en dicha área, las medidas que juzgue oportunas para evitar la degradación.
2. Se establece la obligación de las autoridades de la República, de evitar la disminución de las aguas producida por la tala de bosques y de tomar la medidas necesarias para conservar los árboles, especialmente a las orillas de los ríos y nacimientos de aguas.
3. La Ley de Aguas prohíbe la destrucción de los bosques que estén situados en pendientes, orillas de las carreteras y demás vías de comunicación, lo mismo que los árboles que puedan explotarse sin necesidad de cortarlos, como el hulero, el chicle, el liquidámbar, el bálsamo y otros similares.

4. Se establece que los propietarios que tengan terrenos atravesados por ríos, arroyos, o aquellos en los cuales existan manantiales, y en cuyas vegas o contornos hayan sido destruidos los bosques que les sirvan de abrigo, están obligados a sembrar árboles en las márgenes de los mismos ríos, arroyos o manantiales, a una distancia no mayor de cinco metros (5 m.) de las expresadas aguas, en todo el trayecto o curso, comprendido en la respectiva propiedad.
5. Se prohíbe destruir, tanto en los bosques nacionales, como en los particulares, los árboles situados a menos de sesenta metros (60 m.) de los manantiales, que nazcan en los cerros, o a menos de cincuenta metros (50 m.) de los que broten en terrenos planos.
6. La Ley de Aguas también prohíbe destruir, los árboles situados a menos de cinco metros (5 m.) de los ríos o arroyos que discurren por sus predios.

Asimismo, esta Ley establece que los jueces encargados de extender títulos de propiedad sobre tierras baldías o no tituladas deberán hacer la reserva consiguiente sobre las aguas, álveos o cauces y vasos de las aguas que sean de dominio público, haciéndolo constar en la sentencia de adjudicación de las tierras e inscribiendo tal reserva en el Registro Público. Con base en ella el cauce es de dominio público, por lo que estos terrenos son inalienables e imprescriptibles a favor del Estado, lo mismo que aquellos terrenos ocupados por las aguas en sus crecidas ordinarias.

De suma importancia es que el AyA tiene la obligación de sufragar los gastos que demanden la conservación, ampliación y control de los bosques que sirvan para mantener las fuentes de

agua, en las propiedades de aquellas Municipalidades donde asuma los servicios de aguas y alcantarillado.

Finalmente, la Ley de Aguas incluye la obligación por parte del Poder Ejecutivo, de controlar ciertas zonas con el fin de evitar el peligro de contaminación. Por ejemplo, se establece la potestad de la Administración Pública de expropiar los terrenos adyacentes a los ríos o nacientes de aguas, cuando los propietarios de tales terrenos realicen actividades como tala de árboles o vegetación de la zona, que pongan en peligro el recurso agua.

ZONAS PROTECTORAS EN EL CODIGO DE MINERIA

El Código de Minería nos indica que el Estado tiene el dominio absoluto, inalienable e imprescriptible de todos los recursos naturales que existen en el territorio nacional y su mar patrimonial. En ese mismo Código de Minería se establece que las aguas minerales y aguas subterráneas y superficiales son públicas, por lo que el Estado tiene el dominio y la administración de este recurso. Esta normativa establece que las fuentes y aguas minerales, las aguas subterráneas y superficiales solo podrán ser explotadas por particulares de acuerdo con la Ley o mediante una concesión especial otorgada por tiempo limitado y con arreglo a las condiciones y estipulaciones que establezca la Asamblea Legislativa.

Este Código establece como potestad del Legislativo reservar la exploración o explotación de ciertas zonas, entre otros fines para la protección de riquezas forestales o hidrológicas.

También en la reglamentación al Código existen disposiciones sobre la extracción de materiales

en los cauces de dominio público, incluyendo algunas definiciones que es importante tener presentes:

El cauce de dominio público es el álveo o cauce de un río o arroyo, el terreno que cubren sus aguas en las mayores crecidas ordinarias.

Los diques o represas son las barreras que se construyen en el cauce de un río para facilitar la sedimentación de materiales en el represamiento que se forma. Podrán ser de madera, troncos de árbol o barreras del mismo material del río. Estas obras deberán ser de carácter provisional y de ninguna manera se utilizarán para desviar la corriente de los ríos.

ZONAS PROTECTORAS EN LA LEY FORESTAL

La Ley Forestal es obligatoria para todos los habitantes de la República, ya que se busca de manera general establecer regulaciones, que limiten el libre uso de la propiedad privada, pero requiere hacer prevalecer un interés público ambiental que busca beneficiar a la mayoría, pues mantener los bosques beneficia no sólo los suelos, el agua y el aire, sino que también redundará en mejoras a la calidad de vida de la población.

Cualquier desmejora en ese equilibrio ecológico entre el suelo, bosque y agua se traduce en un deterioro evidente en la calidad de vida de los seres humanos, especialmente en las clases más desprotegidas de la sociedad.

Así, todos los terrenos de aptitud forestal y bosques del país, ya sean estatales o que estén reducidos a dominio particular, quedan sometidos a los fines de la Ley Forestal.

Régimen forestal

La Ley Forestal define el régimen forestal como el conjunto de disposiciones, de carácter jurídico, económico y técnico, que regulan la conservación, protección, renovación, aprovechamiento y desarrollo de los bosques y terrenos de aptitud forestal del país.

La Dirección General Forestal entre su competencia incluye: establecer reservas forestales, zonas protectoras, refugios de vida silvestre y otras categorías de uso que sea necesario definir y precisar.

Zonas protectoras

Las zonas protectoras pertenecen al régimen forestal del Estado, constituido por el conjunto de disposiciones jurídicas, económicas y técnicas encargadas de darle contenido a la conservación, protección y racional aprovechamiento de los bosques y terrenos forestales.

Son aquellas áreas conformadas por los bosques y terrenos de aptitud forestal, en que el objetivo principal es la protección del suelo, la regulación del régimen hidrológico, la conservación del ambiente y de las cuencas hidrográficas.

Las zonas protectoras son una limitación que se establece al derecho de propiedad, con el fin de proteger el suelo, la conservación del ambiente, las nacientes de aguas y cuencas hidrográficas ya que el agua se considera un elemento fundamental para el ser humano y la vida en general.

La Ley Forestal establece como zonas protectoras todas aquellas áreas que:

1. Bordeen manantiales que nazcan en cerros, y

en un radio de doscientos (200 m.) o cien metros (100 m.) si los manantiales brotan en terrenos planos. Terreno plano es aquel cuya pendiente sea igual o menor al treinta por ciento.

2. Poseen una zona mínima de diez metros (10 m.) a ambos lados de las riberas de todos los ríos, quebradas y arroyos, permanentes o no, si el terreno fuere plano, y de cincuenta metros (50 m.) horizontales si el terreno fuere quebrado. Llamamos terreno quebrado al que tiene una pendiente superior al treinta por ciento.

Ríos o quebradas son aquellos que mantienen caudal de agua todo el año.

3. Tengan una zona de hasta cien metros (100 m.) en la ribera de los lagos y embalses naturales y artificiales.

Embalses o lagos artificiales son aquellas masas de agua que se han formado por la mano del hombre, a través del represamiento de aguas fluviales y/o pluviales para su posterior aprovechamiento en diferentes usos. El área de éstas debe ser superior a dos hectáreas.

4. Presenten áreas de recarga acuífera de los manantiales, donde sus aguas sean utilizadas para el consumo humano.

Los anteriores terrenos forman parte del patrimonio forestal del Estado. En general, los bosques y terrenos forestales declarados zonas protectoras, por disposición de leyes o decretos ejecutivos, están sometidos obligatoriamente al régimen forestal y gozan de sus beneficios. En consecuencia, está prohibido efectuar en ellos labores agropecuarias o

eliminar la vegetación, salvo en los casos que, con sujeción a las normas técnicas, lo determine la Dirección General Forestal.

SOBRE ZONA MARITIMO TERRESTRE

Al analizar la zona marítimo terrestre se debe recordar que es un bien de dominio público.

Conceptos tradicionales como "la propiedad de las aguas es del Estado", "son bienes de uso público", "dominio público de las aguas", "su aprovechamiento lo será conforma al interés social" y aceptados tradicionalmente como parte de nuestra cultura jurídica, lamentablemente nos llevan a concluir que no reciben ninguna protección real. Los bienes que han sido cubiertos bajo estos conceptos son generalmente, las aguas, los bosques, el aire, la zona marítimo terrestre y los árboles urbanos, bienes que actualmente se encuentran bajo una fuerte presión, producto de la degradación a que son sometidos.

Debido a que las zonas costeras tienen una gran importancia económica — en ella se concentran gran cantidad de recursos naturales— se hace necesario analizar la legislación detenidamente.

Las zonas costeras, son actualmente de alta explotación, y de usos muy variados y hasta incompatibles entre ellos. La forma en que son usadas estas zonas tienen un impacto directo sobre los recursos marinos. Por ejemplo: la destrucción de estuarios afecta la reproducción de los peces y mariscos, lo mismo que la contaminación del mar por fuentes terrestres. Las basuras que son lanzadas desde los buques en los mares son llevadas por las corrientes a las playas. Así se podría continuar indicando los efectos negativos que ciertas actividades ejercen sobre la zona marítimo terrestre y sus recursos marinos.

La Ley N° 6034 sobre la Zona Marítimo-Terrestre establece que esta zona es la franja de doscientos metros de ancho a todo lo largo de los litorales Atlántico y Pacífico de la República, cualquiera que sea su naturaleza, medidos horizontalmente a partir de la línea de la pleamar ordinaria y los terrenos y rocas que deje el mar en descubierto en la marea baja. Establece en forma clara que la zona marítimo terrestre (ZMT) es patrimonio nacional, pertenece al estado y es inalienable e imprescriptible. La Ley en su artículo sexto establece que esta normativa no se aplicará a áreas de las ciudades situadas en los litorales, ni a las propiedades inscritas a nombre de particularidades, ni a aquellas cuya legitimidad reconozcan las leyes.

La zona marítimo terrestre se compone de dos secciones:

1. La zona pública, que es la faja de cincuenta metros de ancho a partir de la pleamar ordinaria y las áreas que quedan al descubierto durante la marea baja. Se incluye dentro de esta a todos los manglares de los litorales continentales e insulares y esteros del territorio nacional. En esta área es prohibido realizar cualquier tipo de construcción, pues pertenece a todos los costarricenses, no puede cercarse, ni prohibirse su paso por ella.

La zona pública no puede ser objeto de ninguna ocupación, bajo ningún título en ningún caso. Esta zona está dedicada al uso público y en especial al libre tránsito de las personas. No obstante, esos cincuenta metros están siendo cuestionados y en la práctica han sido vulnerados por particulares que han construido edificios, caminos o han efectuado movimientos de tierra, como se denuncia muy a menudo¹³.

13. Periódico La República, 1º de junio de 1992.

Otro problema en esta zona es que los terrenos ganados al mar por razones naturales le pertenecen al Estado. Sin embargo, aún cuando existen disposiciones legales, en algunas zonas del país, principalmente en la costa caribeña que aumentó su área —por causa del terremoto— se han cambiado los mojones, naturalmente en perjuicio de la zona pública.

2. Zona restringida, constituida por la franja de los ciento cincuenta metros restantes o por los demás terrenos, en casos de islas. En esta parte se pueden levantar proyectos, que deberán contar con el permiso de la Municipalidad, que da una concesión por un plazo determinado, previa declaratoria de que la zona es de interés turístico, contando en este caso también con el permiso del ICT e INVU.

Administración de la zona marítimo terrestre

La vigilancia y administración de la zona marítimo terrestre está en manos del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), que vigila de manera general. En lo específico corresponde a las Municipalidades de las zonas costeras velar por el cumplimiento de las normas de la Ley, sobre el uso de la zona marítimo terrestre y de las áreas turísticas de los litorales. Le compete a la Municipalidad costera el usufructo y administración de la zona marítimo terrestre. El control jurídico compete a la Procuraduría General de la República.

La Municipalidad tiene una serie de obligaciones específicas que incluyen:

1. Atender directamente el cuidado y conservación de la zona marítimo terrestre y sus recursos naturales.
2. Mantener bajo su custodia y administración las áreas de la zona marítimo terrestre no

sometidas a dominio privado.

3. Coordinar con el ICT las funciones que la Ley le otorga.
4. Contar con la previa aprobación del ICT para autorizar proyectos de desarrollo turísticos en áreas declaradas turísticas.
5. Solicitar al ICT y al INVU la realización de los planos reguladores.
6. Contar con planes reguladores para poder otorgar concesiones en las zonas turísticas.

Planes de desarrollo urbano o turístico

La Ley ha previsto la adecuada utilización de la zona marítimo terrestre con la aprobación de planes de desarrollo urbano o turístico, en cuya formación participa también la Dirección de Urbanismo del INVU; posteriormente, se aprueba por la Municipalidad de la jurisdicción respectiva.

El plan regulador, como ya se ha indicado en la sección respectiva, es un instrumento de planificación local. Es un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o suplemento, que establece la política que permitirá la distribución y uso racional de la tierra de acuerdo con normas urbanísticas y reglas, la distribución de la población, usos del suelo, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcciones.

En relación a los planes reguladores y la participación de la Municipalidad, esta normativa adolece de una gran falta de eficacia y de vigilancia. Pero no es este el único problema de la zona costera. Las municipalidades, en la mayoría de los casos, no cuentan con recursos huma-

nos y financieros para realizar el plan regulador y su control. También se presenta la situación, de que gran cantidad de terrenos están titulados a nombre de propietarios privados, lo cual impide que la normativa de la zona marítimo terrestre se aplique en esas zonas. En algunos casos, la Municipalidad de la jurisdicción costera, ha permitido construcciones incluso en la zona pública, con miras a percibir un canon anual, no importa que vaya en detrimento del ambiente o del patrimonio nacional, como ha sucedido en Playa Espadilla en Quepos¹⁴

En la zona marítimo terrestre es prohibido, si no se cuenta con autorización, explotar la flora y la fauna existentes, deslindar cercas, carriles o en cualquier otra forma, levantar edificaciones o instalaciones, cortar árboles, extraer productos o realizar cualquier actividad u ocupación. A pesar de esta prohibición, y de que el manglar es muy importante para el desarrollo pesquero de nuestro país, encontramos evidentes violaciones a la normativa, y ante las cuales nuestras autoridades no han podido lograr la protección real de estos recursos naturales. Así por ejemplo, en varias ocasiones se han denunciado violaciones a la Ley de zona marítimo terrestre en Playa Flamingo, ya que empresarios han construido alcantarillas con rellenos sobre la boca de Estero Salinas en Playa Potrero de Santa Cruz, obstaculizando el flujo y reflujos de las mareas en el estero mencionado y dificultando el paso del agua de mar, lo cual afecta al manglar existente en el estero¹⁵. Otro caso muy interesante lo constituye la denuncia realizada sobre tierras costeras en Sámara, Nicoya. Allí se han recabado pruebas que atentan contra la existencia del manglar, declarado también Reserva Sámara. Para justificar estas acciones destructivas se ha dicho que el manglar

14. Periódico La Nación, noviembre de 1992.

15.. Expediente 345-Z-88.

ha perdido su importancia biológica y por tanto la zona de su alrededor no es de aptitud forestal y se ha solicitado el cambio de uso del manglar. El MIRENEM ha respondido que en este caso la Ley excluye el cambio de uso, ya que esto conlleva a la tala rasa, que no es de recibo en el caso de los manglares. El MIRENEM considera que a pesar de la existencia de informes técnicos que alegan que el valor biológico del manglar ha disminuido, sigue sosteniendo que: *"los manglares son sistemas ecológicos de gran potencial de recuperación, y un parche bosque de mangle, por pequeño que este sea, resulta muy importante en el mantenimiento de la zona."*¹⁶. Lo positivo en esta ocasión, es que debido a la existencia de determinada conciencia ecológica, se ha logrado cierta acción inmediata positiva, al menos de escritorio, sobre la evidente destrucción de nuestros recursos naturales.

La zona marítimo terrestre, cualquiera que sea su regulación, continúa como un bien de dominio público, que por ley está destinado de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y del cual todos pueden aprovecharse por estar entregadas al uso público¹⁷. Muy bien lo ha expresado nuestra Sala Constitucional en la resolución N°447-91, Recurso de Inconstitucionalidad contra la Ley de la Zona Marítimo Terrestre y que manifestó una serie de criterios importantes de gran valor y que a continuación se transcriben:

"En nuestro medio, con toda claridad desde el siglo pasado se ha reconocido el carácter

público de esa franja, como una prolongación de la propiedad del Estado en la zona marina adyacente al territorio nacional, en la que ejerce su soberanía. Sería una tarea que excede el propósito de esta resolución señalar los antecedentes normativos que recogen el carácter de "cosa pública" de la zona marítimo terrestre, que no hacen más que plasmar con carácter mandatorio algo que la misma doctrina ha aceptado como un "destino natural" dadas las particularidades de las playas y costas, otorgándoles a estos, entonces, un destino de afectación".

Existe otra resolución de gran importancia nacional, en donde la Sala Constitucional rechaza un amparo presentado por un ciudadano que tenía un puesto de venta de frutas en la playa Manuel Antonio. Este alegaba que tenía un derecho de posesión, que la Municipalidad de Aguirre pretendía despojarlo de este derecho, ya que la Municipalidad solicitó su desalojo. La Sala al rechazar el amparo dice que: *"el recurrente no posee derecho alguno sobre los terrenos sobre los cuales ha establecido su puesto de frutas. Antes, bien, dichos terrenos forman parte de la zona marítimo terrestre. Así, de ninguna manera se puede infringir un derecho de propiedad que no se tiene, y menos sobre un terreno sobre el cual nadie puede ejercer tal derecho"*¹⁸

16. Resolución 370-92 MIRENEM
17. Artículo 261, Código Civil

18. Sala Constitucional, voto N°203-89.