Reglamento de Desarrollo Urbano para los Cuadrantes de las cabeceras de distritos habilitados mediante el Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE

Reglamento de Desarrollo Urbano para los Cuadrantes de las cabeceras de distritos habilitados mediante el Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA

El Concejo Municipal de la Municipalidad de Santa Bárbara, en sesión ordinaria No.111-2018, celebrada el lunes 18 de Junio del 2018, mediante el acuerdo No.2145-2018, acuerda aprobar el:

a) Que se rectifica la publicación de La Gaceta N° 225 del jueves 21 de noviembre del 2013 y se adiciona al Reglamento de Desarrollo Urbano para los Cuadrantes de las cabeceras de distritos habilitados mediante el Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAHMP-MINAE y se adicionan a este los mapas , el cual deberá de leerse de la siguiente manera:

MUNICIPALIDAD DE SANTA BÁRBARA DE HEREDIA

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA LOS CUADRANTES DE LAS CABECERAS DE DISTRITO HABILITADOS MEDIANTE DECRETO EJECUTIVO N° 25902-MIVAH-MP-MINAE

Considerando:

1º-Con base al Decreto N° 25902-MIVAH-MP-MINAE, del 7 de abril de 1997 que modificó el Plan Regional del Gran Área Metropolitana emitido por medio del Decreto Ejecutivo N° 13583-VAH-OFIPLAN del 3 de mayo de 1982. La Municipalidad de Santa Bárbara de Heredia procede a actualizar los cuadrantes de las cabeceras de distrito de Santa Bárbara, San Pedro, San Juan, Jesús, Santo Domingo y Purabá, que se ubican en la zona Especial de Protección Agrícola del GAM, los cuales se detallan en los artículos 3° y Transitorio Único del Decreto Ejecutivo N° 25902. Dicho reajuste permitirá el Desarrollo Urbano por medio de criterios técnicos y legales establecidos por la Municipalidad de Santa Bárbara de Heredia, la Dirección de Urbanismo de Urbanismo y Vivienda del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA), en los nuevos planos de los cuadrantes adjuntos a esta publicación.

2º-Que mediante convenio de Cooperación suscrito entre el INVU y la Municipalidad de Santa Bárbara de Heredia, está realizar la actualización de los cuadrantes urbanos integrándoles la variable ambiental y los estudios hidrogeológicos para cumplir con lo dispuesto en los artículos 50 y 169 de nuestra Constitución Política: "La administración de los intereses y servicios locales en cada cantón estaré a cargo del Gobierno Municipal..". En ese sentido la

Municipalidad debe procurar que los requerimientos para el desarrollo urbano del cantón, se logren satisfacer dentro del margen de legalidad vigente.

3º-Que en aplicación de lo previsto en el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana, N° 4240 del 15 de noviembre de 1968, se reconoce la competencia y autoridad de los Gobiernos Municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su jurisdicción territorial.

4º-Que el cantón de Santa Bárbara se ubica prácticamente en su totalidad dentro de la Zona Especial de Protección Agrícola determinada por el Plan Regional Metropolitano (GAM- 82) restringiendo su desarrollo habitacional, comercial, industrial y servicios, a los cuadrantes urbanos establecidos mediante Decreto Ejecutivo N° 25902-MIVAH-MP-MINAE, del 7 de abril de 1997 que modificó el Plan Regional del Gran Área Metropolitana por medio del Decreto Ejecutivo N° 13583-VAH-OFIPLAN del 3 de mayo de 1982.

5º-Que dichos cuadrantes requieren ampliarse para albergar la creciente población tanto local como externa, mediante un desarrollo urbano centralizado dentro de las áreas de los cuadrantes urbanos, cumpliendo además con lo dispuesto en Decreto Ejecutivo N° 32967-MINAE y la Matriz de Criterios de Uso del Suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos para la Protección del Recurso Hídrico, aprobada por SENARA mediante acuerdo de Junta Directiva N° 3303, sesión extraordinaria N° 239-06, del 26 setiembre del 2006.

6º-Que la Directriz N° 35-MIVAH-PLAN estípula: "En toda política, plan, programa o proyecto relacionado con materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Gran Área Metropolitana se deben tomar en consideración como insumos los productos generados por el "Proyecto de Planificación Urbana Regional de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica (PRUGAM)".

7º-Que la Ley N° 7794 Código Municipal en su artículo 43, establece: "Toda iniciativa tendiente a adoptar, reformar, suspender o derogar disposiciones reglamentarias, deberá ser presentada o acogida para su trámite por el Alcalde Municipal o alguno de los regidores.

Salvo el caso de los reglamentos internos, el Concejo mandará publicar el proyecto en La Gaceta y lo someterá a consulta pública no vinculante, por un plazo mínimo de diez días hábiles, luego del cual se pronunciará sobre el fondo del asunto. Toda disposición reglamentaria deberá ser publicada en La Gaceta y regirá a partir de su publicación o de la fecha posterior indicada en ella".

RESUELVE.

Mediante acuerdo del Concejo Municipal N° 4637-2013, de la sesión ordinaria N° 182, artículo N° 3, inciso a), celebrada el día 22 de octubre del 2013, se publicó para consulta pública en el Diario Oficial La Gaceta, el proyecto del Reglamento de Desarrollo Urbano junto con los mapas para los Cuadrantes de las cabeceras de los distritos de Santa Bárbara, San Pedro, San Juan, Jesús, Santo Domingo y Purabá, que se ubican en la zona Especial de Protección, los cuates se detallan en artículos 3° y Transitorio Único del Decreto Ejecutivo N° 25902.

Artículo 1º-Por haber transcurrido aproximadamente cuatro años y medio de consulta pública sin observaciones técnicas y legales de los residentes del cantón a la fecha, el presente Gobierno Municipal decide acoger y mandar a publicar definitivamente la nueva delimitación de los cuadrantes urbanos de las cabeceras de distrito de forma definitiva en el Diario Oficial La Gaceta. En concordancia con lo dispuesto en Decreto N° 25902, por encontrarse inmersa prácticamente la totalidad del territorio cantonal dentro del Área Especial de Protección del Plan GAM-82, excepto un 0,12% dentro del límite de contención urbana, ubicado en Río Segundo, equivalente a 6,4 Ha del total cantonal de 5.228,67 Ha. Por tal razón, se establece un Área de Control Urbanístico sobre la cual se aplicarán las disposiciones del presente Reglamento, que estará compuesta por los cuadrantes de las cabeceras de distrito del cantón de Santa Bárbara de Heredia que a continuación se indican:

Cantón: Santa Bárbara.

Distritos: 1) Santa Bárbara.

2) San Pedro.

3) San Juan.

4) Jesús.

5) Santo Domingo.

6) Purabá.

Artículo 2º-Se establece únicamente en los cuadrantes de las cabeceras de distrito una "Zona de Crecimiento Urbano" según planos que se publican como anexos a este acuerdo y cuyos originales pueden ser consultados en la Municipalidad en el Departamento de Ingeniería y en el siguiente sitio web: www.santabarbara.go.cr.

Artículo 3º-La Zona Especial de Protección tendrá un uso predominantemente agrícola y quedarán sometidas a las siguientes regulaciones:

3.1. Dentro de esta zona sólo se permitirán urbanizaciones y servidumbres de tipo urbano en las áreas de expansión de los cuadrantes de las cabeceras de los distritos. Las fincas deben estar adecuadamente amarradas al sistema vial urbano existente. Se define como cuadrante urbano el sistema de ciudades en forma de cuadrícula en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y su área de influencia inmediata.

3.2. El INVU y la Municipalidad podrán rechazar permisos para urbanizar terrenos cuando consideren que la propuesta no produzca una expansión urbana orgánica, o que esta sea prematura por pretender dar un mayor crecimiento que el demandado por las necesidades de la población. A tal efecto, el INVU podrá

denegar permisos para urbanizar o fraccionar con base en lo establecido en las normas legales correspondientes a la Ley de Planificación Urbana.

3.3. Fuera de los cuadrantes urbanos, sólo se permitirá el fraccionamiento frente a los caminos públicos que consten en el "Reglamento de Vialidad y Transporte del cantón de Santa Bárbara", avalado por el INVU y el Concejo Municipal, documento que acompaña la presente publicación, donde se recogen los parámetros de aplicación para el diseño de la red vial cantonal competencia de la Municipalidad, lineamientos que deberán respetarse para definir las características de los elementos viales. Se exceptúan los futuros caminos dentro del área de expansión de los poblados tal como se definió en el inciso (3.1) de este artículo, que se complementan con lo dispuesto en Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, junto con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento. No obstante, lo anterior, para fines estrictamente agrícolas, pecuarios o forestales dentro del cantón, se podrán permitir segregaciones con frente a servidumbres agrícolas, pecuarias o forestales, o camino privado, en porciones resultantes no menores de siete mil (7.000) metros cuadrados.

3.4. Corresponderá a la Dirección de Urbanismo del INVU, previa consulta con el profesional encargado de la vialidad a nivel municipal, determinar si el camino que habilitará el fraccionamiento es público, y así conste en el inventario de caminos actualizado de la Municipalidad, para definir si procede o no la autorización respectiva.

3.5. Dentro de los cuadrantes urbanos consolidados de las cabeceras de distrito y su área de influencia, podrán aceptarse fraccionamientos habilitados por servidumbres urbanas siempre que las condiciones lo ameriten, de acuerdo con el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones del INVU.

3.6. La Municipalidad denegará los permisos de construcción en aquellos lotes cuya segregación no haya sido autorizada o cuyo uso no sea conforme con las regulaciones presentes.

Artículo 4º-Aplicar a los mapas de los cuadrantes urbanos de las cabeceras de distrito mencionados con anterioridad, la variable ambiental tramitada por el Proyecto PRUGAM ante la SETENA bajo expediente N° EAE-014-2008-SETENA y que mediante resolución N° 1308-2009 SETENA se le otorga la viabilidad ambiental al ordenamiento territorial de la GAM. Además, utilizar también los mapas hidrogeológicos sobre recarga acuífera y vulnerabilidad acuífera confeccionados por SENARA para el cantón de Santa Bárbara de Heredia, junto con la Matriz de Criterios de Uso del Suelo según la Vulnerabilidad a la Contaminación de Acuíferos para la Protección del Recurso Hídrico, aprobada por SENARA mediante acuerdo de Junta Directiva N° 3303, sesión extraordinaria N° 239-06, del 26 setiembre del 2006, según detalle:

VARIABLE AMBIENTAL E HIDROGEOLOGÍA CON VULNERABILIDAD Y RECARGA, RECOMENDACIONES PARA USOS DEL SUELO.

Artículo 5º-Muy Alta Fragilidad Ambiental:

Debido a la predominancia de relieves altos a muy pronunciados y la estabilidad de ladera sumamente reducida, terrenos de esta categoría se califican como zonas con altas limitaciones para la ocupación humana permanente. En la gran mayoría del espacio geográfico de esta categoría de IFA el uso más recomendado es el desarrollo de cobertura boscosa que retenga y proteja al suelo de los procesos erosivos.

Al mismo tiempo, de esta forma se puede mejorar la capacidad de recarga acuífera. La cobertura boscosa aumenta el potencial de infiltración al subsuelo debido a la permeabilidad aumentada provocada por la red bien desarrollada de raíces; por otro lado, las copas de los árboles actúan como esponjas con el potencial de retener una gran parte de las aguas pluviales que de lo contrario llegarían de forma directa a los cauces fluviales.

Por la misma razón, es altamente recomendable el establecimiento de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras. Obviamente estos proyectos deben ser realizados en común acuerdo con los propietarios privados de la zona en cuestión. En este contexto, el pago de servicios ambientales puede ser utilizado como una herramienta muy útil para promover este cambio de uso de suelo. Con el fin de usar los recursos naturales disponibles con más eficiencia se recomienda efectuar estudios geomorfológicos-geológicos más detallados (escala 1:5.000 o menos) para definir las zonas con mayor fragilidad ambiental, en las que un cambio de uso es más urgente. En su defecto, como alternativa a este elemento pueden seleccionarse para tal fin, los sectores dentro de esta zona que califiquen en condición de sobreuso crítico.

Pese a que esta zona presenta importantes limitaciones para el desarrollo obras de ocupación humana permanente (residencial, ecoturístico, turístico, principalmente), cierto grado de ocupación de muy baja densidad (no mayor del 10 %) podría darse para ciertos sectores en los que estudios técnicos ambientales (geotecnia, geología, geomorfología, entre otros) definan con mayor precisión (escalas 1:5.000 o menos) las limitantes técnicas del terreno y permitan generar diseños que las superen. Debido a las condiciones ambientales señaladas las edificaciones de altura (más de 2 pisos) no se recomiendan. El desarrollo de edificaciones no deberá contemplar la tala de árboles, por el contrario, de forma paralela al desarrollo de baja densidad de infraestructura deberán ejecutarse intensos programas de reforestación y mejoramiento ambiental y paisajístico de esta zona. Otras obras humanas vinculadas a este tipo de desarrollo deberán adaptarse a esta condición ambiental.

Debido a su alta importancia como zona de recarga acuífera, la aplicación de plaguicidas debe ser realizado de forma controlada y restringida. Se recomienda el desarrollo de actividades agrícolas de tipo agricultura orgánica, así como la aplicación intensiva de buenas prácticas de uso, manejo y conservación del suelo.

El uso de tanques sépticos convencionales para el tratamiento de aguas negras no es una solución recomendable. Deben utilizarse sistemas de tratamiento individuales o colectivas (en el caso de zonas ya urbanizadas) que prevengan la contaminación del suelo y de las aguas subterráneas.

En las áreas de cambios topográficos pronunciados dentro de esta zona es posible que se presenten manantiales de diversos tipos y categorías. En consideración de ello, todo tipo de desarrollo que se plantee debe considerar, como parte de su evaluación ambiental, el análisis, tanto en su área del proyecto, como de su área de influencia (hasta 500 metros) la existencia de manantiales y sus áreas de protección, en particular los tubos de flujo, a fin de ajustar el uso del suelo a esas limitantes técnicas hidrogeológicas.

5.1. Recarga Acuífera y Vulnerabilidad Hidrogeológica para Vivienda Unifamiliar sin alcantarillado sanitario:

Se puede permitir sujeto a diseño apropiado del sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 25 habitantes/hectárea o lotes mínimos de 2000 m². El área de impermeabilización por lote no debe sobrepasar el 10%.

5.2. Sistemas Urbanísticos y Condominiales sin Alcantarillado y sin Planta de Tratamiento:

Se pueden permitir sujetos al diseño apropiado del sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 25 habitantes/hectárea o lotes mínimos de 2000 m². El área de impermeabilización por lote no debe sobrepasar el 10%. En todos los casos, la SETENA solicitara el estudio hidrogeológico detallado, vulnerabilidad y riesgo y análisis de SENARA.

5.3. Sistemas urbanísticos y condominiales con alcantarillado y planta tratamiento: Se puede permitir con densidades inferiores a 50 habitantes/hectárea o lotes de 1000 m². El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 20%.

5.4. Hoteles y similares para hospedaje:

Se puede permitir sujeto a manejo de efluentes con planta de tratamiento. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 10%. El número de habitaciones no debe exceder una carga equivalente a 25 personas por hectárea.

Artículo 6º-Alta Fragilidad Ambiental:

Terrenos con relieve moderado e importancia considerable de procesos de erosión y denudación no muestran condiciones muy favorables para la ocupación humana permanente.

En el caso de zonas rurales, especialmente los terrenos con plantaciones anuales representan un tipo de uso bastante cuestionable. En la mayoría de los

casos existe un alto peligro al respecto de la pérdida de la capa de suelo debido a la vulnerabilidad a los procesos de erosión. En estos casos, la medida mínima a aplicar, se trata del establecimiento de un conjunto de prácticas de conservación de suelos, siendo una de las más importantes, la de orientar el arado del suelo de forma paralela al contorno del terreno (es decir a las curvas de nivel) para evitar que los surcos de las tierras en trabajo actúan como pasos preferibles para las corrientes de agua que producen la erosión de suelos.

En los casos donde la erosión ya está afectando fuertemente la capa de suelo, es necesario cambiar el tipo de uso de suelo a formas menos impactantes. Las mismas recomendaciones cuentan en el caso de plantaciones permanentes, aunque en este caso el peligro por la erosión de suelo es de menor gravedad.

Pastos con una densidad variable de árboles significan un peligro reducido al respecto de la erosión de suelos y en su mayoría representan un tipo de uso aceptable para terrenos de esta categoría de IFA.

El desarrollo de infraestructura de ocupación humana podría ser permitido, bajo la condición de que se trate de una densidad baja (no mayor del 20 %) y que la planificación y localización responda al desarrollo de un estudio geotécnico local de estabilidad de taludes y que en el diseño y construcción de la obra se tomen en cuenta, tanto las recomendaciones técnicas emanadas de esos estudios como las limitantes técnicas definidas en el presente documento.

La edificación vertical, debida a las condiciones de topografía y condiciones de geoaptitud de las formaciones, debe ser restringida, y cualquier caso no debería superar los 2 pisos.

Como sistemas de tratamiento de aguas negras se sugiere el desarrollo de plantas de tratamiento, no obstante, el tratamiento mediante tanques sépticos podría ser viable siempre y cuando se realicen los estudios técnicos de hidrogeología ambiental local que determinen la viabilidad técnica de la solución propuesta. En todo caso, lo más recomendable, en el caso de que no sea posible la instalación de plantas de tratamiento de aguas residuales, instalar sistemas de tanques sépticos modificados, a partir de los cuales no se de contaminación al suelo y las aguas subterráneas.

Los terrenos de estas zonas son áreas de recarga acuífera de valor intermedio, lo cual requiere sea considerado en el uso del suelo que se planifique, en particular en lo referente a usos humanos que impliquen actividades del moderado alto y alto riesgo ambiental.

6.1. Recarga Acuífera y Vulnerabilidad Hidrogeológica para Vivienda Unifamiliar sin alcantarillado sanitario:

Se puede permitir sujeto a diseño apropiado del sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 25 habitantes/hectárea o lotes mínimos de 2000 m². El área de impermeabilización por lote no debe sobrepasar el 20%.

6.2. Sistemas Urbanísticos y Condominiales sin Alcantarillado y sin Planta de Tratamiento:

Se pueden permitir sujetos al diseño apropiado del sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 25 habitantes/hectárea o lotes mínimos de 2000 m². El área de impermeabilización por lote no debe sobrepasar el 20%. En todos los casos, la SETENA solicitara el estudio hidrogeológico detallado, vulnerabilidad y riesgo y análisis de SENARA.

6.3. Sistemas urbanísticos y condominiales con alcantarillado y planta tratamiento:

Se puede permitir con densidades inferiores a 50 habitantes/hectárea o lotes de 1000 m². El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 20%.

6.4. Hoteles y similares para hospedaje:

Se puede permitir sujeto a manejo de efluentes con planta de tratamiento. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 20%. El número de habitaciones no debe exceder una carga equivalente a 50 personas por hectárea.

Artículo 7º-Moderada Fragilidad Ambiental:

Terrenos con pocas limitantes técnicas para el desarrollo de infraestructura de ocupación humana, excepto a la sustitución geotécnica del suelo con limitada capacidad soportante incluyendo presencia de suelos expansivos y el hecho de que existe un grado moderado a alto de vulnerabilidad a la contaminación acuífera.

Es posible el desarrollo urbanístico de diverso tipo, residencial, comercial, industrial, mixto o similares. Este tipo de terrenos presenta capacidad de carga para asimilar densidades poblacionales altas a muy altas, con porcentajes de ocupación con valores de hasta un 60 % a 70%. Puede plantearse desarrollo vertical en 3 pisos, como horizontal, siempre y cuando se establezcan medidas apropiadas para el manejo de aguas de escorrentía superficial.

Como sistemas de tratamiento de aguas negras se sugiere el desarrollo de plantas de tratamiento, no obstante, el tratamiento mediante tanques sépticos sería viable siempre y cuando se realicen los estudios técnicos de hidrogeología ambiental local que determinen la viabilidad técnica de la solución propuesta. En este sentido, es obligatorio analizar si existe un peligro que una contaminación de la capa superficial puede afectar los acuíferos importantes que se encuentra abajo de la capa superficial de los Lahares.

Es importante analizar el comportamiento geotécnico del suelo en el marco de estudios geotécnicos para cualquier tipo de proyecto de construcción con el fin de tomar medidas apropiadas que garanticen su estabilidad y seguridad a largo plazo.

Terrenos con pocas limitantes técnicas para el desarrollo de infraestructura de tipo industrial o comercial. Tampoco se presentan limitantes técnicas significativas, excepto las ya señaladas sobre vulnerabilidad acuífera. Respecto

al uso del suelo en actividades agrícolas y agropecuarias, el uso de plaguicidas debe ser sujeto de un control eficaz.

7.1. Recarga Acuífera y Vulnerabilidad Hidrogeológica para Vivienda Unifamiliar sin

alcantarillado sanitario:

Se puede permitir sujeto a diseño apropiado del sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 70 habitantes/hectárea o lotes de 650 metros cuadrados. El área de impermeabilización por lote no debe sobrepasar el 30%.

7.2. Sistemas Urbanísticos y Condominiales sin Alcantarillado y sin Planta de Tratamiento:

Se puede permitir sujeto a diseño apropiado de sistema de eliminación de excretas y aguas servidas. La densidad de población debe ser inferior a 70 habitantes/hectárea o lotes de 650 metros cuadrados. El área de impermeabilización por lote no debe sobrepasar el 30%. En todos los casos, la SETENA solicitara el estudio hidrogeológico detallado, vulnerabilidad y riesgo y análisis de SENARA.

7.3. Sistemas urbanísticos y condominiales con alcantarillado y planta tratamiento:

Se puede permitir con densidades inferiores a 150 habitantes/hectárea o lotes de 330 metros cuadrados. El área de impermeabilización por lote no debe sobrepasar el 30%.

7.4. Hoteles y similares para hospedaje:

Se puede permitir sujeto a manejo de efluentes con planta de tratamiento. El área de impermeabilización por hectárea no debe sobrepasar el 30%. El número de habitaciones no debe exceder una carga equivalente a 150 personas por hectárea.

Artículo 8°-Mapas de los Cuadrantes Urbanos con su Simbología Explicativa

Artículo 9°-Normativa complementaria.

La presente delimitación y reglamentación de los cuadrantes de las cabeceras de distrito del cantón de Santa Bárbara de Heredia, se complementa con lo dispuesto en la Ley de Planificación Urbana, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU, la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento, la Ley General de Caminos Públicos, Matriz Hidrogeológica de SENARA, variable ambiental de SETENA y resto de normativa vigente sobre planificación urbana y ordenamiento territorial a nivel nacional, regional y local.

Artículo 10°-Aprobado por acuerdo del Concejo Municipal del Cantón de Santa Bárbara de Heredia N° 2145-2018, de la Sesión Ordinaria N° 111-2018, Artículo VI, Inciso N° A, del 18 de junio 2018. Publíquese en el Diario Oficial La Gaceta, para su aplicación a nivel cantonal.