

No.25902-MIVAH-MP-MINAE

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA
LA SEGUNDA VICEPRESIDENTA DE LA REPUBLICA
MINISTRA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
EL MINISTRO DE LA PRESIDENCIA
Y EL MINISTRO DEL AMBIENTE Y DE ENERGIA.

En uso de las facultades que les confieren el artículo 140, incisos 3 y 18 de la Constitución Política, en relación con el artículo 28 de la Ley General de la Administración Pública.

Considerando:

1-Que el Decreto No.13583-VAH-OFIPLAN, del tres de mayo de mil novecientos ochenta y dos, publicado en "La Gaceta" número 95 del dieciocho de mayo de mil novecientos ochenta y dos, crea la Gran Area Metropolitana como un instrumento legal necesario para regular el desarrollo urbano del sistema de ciudades y centros de población del Valle Central del país. designado como LA GRAN AREA METROPOLITANA.

2-Que se hace necesario reformar este instrumento legal, debido al crecimiento desordenado y acelerado de aquellas poblaciones de la periferia del Anillo de Contención Urbano, cuyo correlato es el debilitamiento de los mecanismos de regulación y gestión en materia de Ordenamiento Territorial y Planificación Urbana.

3-Que si bien es cierto uno de los objetivos de la GAM en sus inicios fue el que se diera un desarrollo lineal y vegetativo acorde con las proyecciones hechas, lo cierto es que ese crecimiento acelerado y desordenado ha incidido enormemente en un alto costo que se requiere para la dotación de servicios urbanos e infraestructura en esas áreas de población. Por lo tanto, se hace necesario ordenar y concentrar el crecimiento de las poblaciones sobre todo fuera del límite de Contención Urbana. para lograr así un mejor desarrollo planificado y eficiente; de conformidad con los lineamientos que establece el nuevo artículo cincuenta de nuestra Constitución Política.

4-Que con el fin de minimizar la migración del campo a la ciudad por razones laborales y de otra índole, se hace necesario crear nuevas fuentes de trabajo sobre todo de tipo industrial en estos centros de población que se han asentado fuera del límite de Contención Urbana de la Gran Area Metropolitana.

5-Con base en todo lo anteriormente expuesto, se justifica y se hace necesaria una reforma integral que responda a las exigencias y necesidades actuales del derecho de las personas de utilizar el ambiente para su propio beneficio. Razón por la cual, la protección del ambiente debe encaminarse hacia una correcta e integral utilización de sus elementos naturales en concordancia con las relaciones existentes en los aspectos socioculturales, tecnológicos y políticos, con el fin de salvaguardar de esta manera el patrimonio a que tenemos derecho las generaciones presentes y venideras. Por Tanto,

DECRETAN:

Artículo 1-Modificar la tercera parte del Plan Regional de Desarrollo Urbano, o Instrumentos Legales, publicado en "La Gaceta" número 119 del veintidós de junio de mil novecientos ochenta y dos y que fuera decretado por medio del Decreto Ejecutivo No. 13583-VAH-OFIPLAN, del tres de mayo de mil novecientos ochenta y dos, publicado en "La Gaceta" número 95 del dieciocho de mayo de 1982, para que en lo sucesivo se lean así:

Artículo 1-Se establece un "Area de Control Urbanístico" sobre la cual se aplicarán las disposiciones del presente Decreto, y que estará compuesta por los distritos de las provincias de San José, Alajuela. Heredia y Cartago que a continuación se indican, siempre y cuando los Gobiernos Municipales no hayan promulgado sus propios Reglamentos de Planificación y Desarrollo Urbano de conformidad con los artículos 169 de la Constitución Política y el artículo 15 de la Ley de Planificación Urbana.

Provincia Cantón Distrito

San José	Montes De Oca	San Rafael
	Goicoechea	Rancho Redondo
Alajuela	Alajuela	Carrizal San Isidro Sabanilla Tambor
	Atenas	Atenas Barrio Los Ángeles Atenas
	Poás	Mercedes Concepción Jesús San Pedro San Juan San Rafael Carrillos Sabana Redonda
Cartago	Cartago	Tierra Blanca Llano Grande
	Paraíso	Santiago Orosí Cachí
	Alvarado	Cervantes Cervantes Capellades
	Oreamuno	Cot Potrero Cerrado Cipreses Santa Rosa
Heredia	Heredia	Heredia

Barva	San Pedro San Pablo San José de la Montaña
Santo Domingo	San Miguel Paracito Tures Pará
Santa Bárbara	Santa Bárbara San Pedro San Juan Jesús Santo Domingo Purabá
San Rafael	Los Ángeles Concepción
San Isidro	San Isidro San José Concepción
	San Francisco

(Así modificado por el Reglamento General de Desarrollo Urbano en los Cuadrantes Urbanos Habilitados, por el DE-25902, publicado en el Alcance 92 a La Gaceta 244 del 20 de diciembre del 2000)

Artículo 2-Se establece en el "Area de Control Urbanístico" antes delimitada. una "Zona Especial de Protección" de conformidad con el artículo 25 de la ley de Planificación Urbana número 4240 y se establece una "Zona de Crecimiento Urbano" según planos que se publican como anexos a este decreto y cuyos originales pueden ser consultados en el INVU, MIDEPLAM y las Municipalidades correspondientes.

Artículo 3-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. El área de expansión será el espacio comprendido hasta un radio de doscientos metros, medidos a partir de la terminación del cuadrante urbano, de conformidad con la demarcación que se realice a partir de la vigencia del presente Decreto. 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. Entendiendo además las áreas urbanas de conformidad con la Ley de Planificación Urbana número 4240.

3.2 El INVU y las Municipalidades podrán rechazar un permiso para urbanizar cuando consideren que la urbanización 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 local. 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 Sólo se permitirá el fraccionamiento frente a caminos públicos existentes previos a la promulgación del GAM, (Gaceta número 119 del 22 de junio de 1982), y cuando éstos cuenten con los servicios básicos y se deje el derecho de vía reglamentarios. No se permitirá el fraccionamiento en caminos públicos que no cuenten con los servicios aunque éstos hayan sido habilitados después de la promulgación del GAM. Se exceptúan los caminos dentro del área de expansión de los poblados tal como se definió en el inicio uno de este Artículo. No obstante lo anterior para fines estrictamente agrícolas, se podrá permitir segregaciones

con frente a servidumbres o caminos privados, en porciones resultantes no menores de siete mil (7.000) metros cuadrados.

3.4 Corresponderá a la Dirección de Urbanismo determinar si el camino existente, frente al fraccionamiento que se pretende iniciar, existía al momento de aprobación del Reglamento del GAM (publicado en la Gaceta número 119 del 22 de junio de 1982), 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 (doscientos metros), podrán aceptarse fraccionamientos frente a servidumbres, siempre que las condiciones lo ameriten, de acuerdo con el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

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 4-En la Zona Especial de Protección sólo se permitirán las siguientes construcciones:

4.1 Una vivienda por finca para uso del propietario o los propietarios y otras construcciones necesarias para uso o servicios de las fincas.

4.2 Actividades directamente relacionadas con la actividad agropecuaria local.

4.3 Servicios estatales, infraestructura de redes nacionales y municipales, tales como redes eléctricas, agua, oleoductos y telecomunicaciones.

4.4 Clubes campestres siempre que no incluyan vivienda permanente, hoteles, servicios locales de culto, comerciales y profesionales, establecimientos educacionales privados y organismos internacionales. Las actividades reguladas en este inciso se permitirán siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

4.4.1 Localización frente a calles públicas que cuenten con todos los servicios.

4.4.2 Altura de edificación: Menor de doce metros o tres pisos. Se podrán aceptar alturas mayores, siempre y cuando cumplan con los siguientes retiros:

4.4.3 Retiros Mínimos. Para alturas inferiores o iguales a doce metros o tres pisos: veinte metros. Para alturas mayores a doce metros: adicionales a los veinte metros señalados. se deberá dejar diez metros por cada piso en exceso

4.4.4 Área mínima: Para clubes campestres y hoteles se requerirá un área de cinco hectáreas. Para los demás usos se requerirá un área de dos hectáreas.

4.4.5 Cobertura: Hasta un diez por ciento.

4.4.6 Densidad Hotelera: 12 habitaciones por hectárea.

4.5 Industrias o actividades industriales de tipo inofensivo o incómodas, como se definen en los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del Reglamento sobre Higiene Industrial vigente. Las de tipo incómodo, se permitirán siempre que las posibles molestias sean confinables en la propiedad en que se pretenda ubicar la industria, mediante requisitos constructivos especiales o de cualquier otro tipo que establezca el Ministerio de Salud.

Las industrias o actividades industriales incómodas con molestias confinables en la propiedad, sólo se permitirán cuando cumplan con lo siguiente:

4.5.1 Los requisitos estipulados en el artículo 2 del Reglamento de Zonificación Parcial de Áreas Industriales de la Gran Área Metropolitana.

4.5.2 Estar frente a vías nacionales clasificadas como primarias, secundarias o terciarias.

4.5.3 Altura de edificación: Menor de doce metros o tres pisos. Se podrán aceptar alturas mayores, siempre y cuando cumplan con los siguientes retiros:

Retiros Mínimos. Para alturas inferiores o iguales a doce metros o tres pisos: veinte metros. Para alturas mayores a doce metros: adicionales a los veinte metros señalados, se deberá dejar diez metros por cada piso en exceso.

4.5.4 Área mínima: se requerirá un área mínima de cinco hectáreas.

4.5.5 Cobertura: Hasta un diez por ciento.

4.5.6 Cuando no colinden por ninguno de sus linderos con viviendas y no se ubiquen contiguo a zonas residenciales de alta densidad, así definidas en el Reglamento de Zonificación de la Gran Área Metropolitana.

4.5.7 La calificación de la industria o actividad industrial deberá ser efectuada por el Departamento de Seguridad e Higiene Industrial del Ministerio de Salud. El permiso de ubicación será extendido por la Dirección de Urbanismo del INVU, teniendo a la vista el dictamen positivo de clasificación otorgado previamente por el Ministerio de Salud.

Todas las edificaciones para los usos aceptados en este artículo se construirán bajo un estricto control de impacto que puedan generar en la zona donde se instalarán, proporcionando los elementos de juicio necesarios para evaluar dichos proyectos, debiendo aportarse lo siguiente:

- Estudio de impacto ambiental, aprobado por el Ministerio del Ambiente y la Energía (MINAE).
- Construcción de una planta de tratamiento para aguas residuales, autorizada por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) y el Ministerio de Salud evitando la contaminación de los mantos acuíferos y de los cauces fluviales a que desemboquen.

4.6.- Cuando existan terrenos de baja aptitud agrícola o que no tengan aptitud forestal o no requieran de arborización para contrarrestar problemas de estabilización de suelos, dictaminados ambos por el Ministerio de Agricultura y Ganadería; que no presente problemas de escorrentía, de acuerdo con un dictamen del Ministerio de Ambiente y Energía; que no perjudique con su desarrollo a mantos acuíferos que puedan ser susceptibles de contaminación, según dictamen del SENARA; que no sean terrenos vulnerables a riesgos naturales según certificación de la Comisión Nacional de Emergencias; y que cumplan los demás requisitos que establezcan las normas nacionales o municipales correspondientes, podrán ser urbanizados para coadyuvar a reducir el déficit de vivienda del país.

(Reformado por el decreto ejecutivo DE-29415-MP-MIVAH-MINAE, publicado en La Gaceta 75 del 19 de abril de 2001)

Artículo 2-Se decreta reformar los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 que regulan las Areas Especiales de no construcción", deel Plan Regional de Desarrollo Urbano, o Instrumentos Legales, publicado en "La Gaceta" número 119 del veintidós de junio de mil novecientos ochenta y dos y que fuera decretado por medio del Decreto Ejecutivo No. 13583-VAH-OFIPLAN, del tres de mayo de mil novecientos ochenta y dos, publicado en "La Gaceta" número 95 del dieciocho de mayo de 1982, para que en lo sucesivo se lean así:

AREAS ESPECIALES DE NO CONSTRUCCION

Estas áreas especiales quedan sujetas a las siguientes regulaciones:

"ZONAS ESPECIALES PARA CONDUCCION DE REDES DE AGUA, ALCANTARILLADO, ELECTRICIDAD, OLEODUCTOS Y SIMILARES (SERVIDUMBRES)"

Artículo 1-Todas las servidumbres que afecten una propiedad al momento de urbanizarse, o que de este hecho se deriven, deberán quedar en áreas a ceder a la Municipalidad correspondiente, para uso público.

Artículo 2-El área necesaria para las servidumbres eléctricas será como mínimo de seis metros o mayor si así lo estableciera el Instituto Nacional de Electricidad según el voltaje de la línea de transmisión. además,
2.1 En tales áreas no se podrá edificar, pero si podrán dedicarse a parques con arbustos y árboles bajos, pudiendo computarse para efectos del artículo cuarenta de la Ley de Planificación urbana. siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.

2.2 Igualmente podrán utilizarse para la construcción de calles sean paralelas o transversales a las líneas eléctricas.

En el caso de calles paralelas el diseño será bulevar, dejándose para jardinera central como mínimo la que requiera el ICE para la debida protección de las torres, a éstas adicionalmente deberá hacerseles las obras de protección que dicte el ICE.

2.3 Las urbanizaciones afectadas por servidumbres eléctricas deberán ser presentadas al ICE a nivel de anteproyecto para su debida aprobación. Si no propusiera algún tipo de arborización en las servidumbres las especies deberán indicarse en esta etapa y

2.4 En el caso de planos constructivos de una Urbanización, afectada por servidumbres eléctricas, se deberá acompañar de una nota de aprobación del ICE indicada en el inciso anterior.

Artículo 3-El área necesaria para el establecimiento de servidumbre de agua potable, pluvial y de alcantarillados tendrá como mínimo un ancho de seis metros pudiendo ser mayor si así lo estableciera el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. además:

3.1 Tales áreas no podrán edificarse pero si podrán dedicarse a parques y juegos infantiles. El tipo de arborización en este caso deberá escogerse rigurosamente para que las raíces no afecten las tuberías,

pudiendo computarse estas áreas para los efectos del artículo cuarenta de la Ley de Planificación Urbana siempre que estén integradas razonablemente a las áreas principales de parque.

3.2 Igualmente podrán dedicarse a la construcción de calles y alamedas con las especificaciones que fije el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

3.3 Los planos constructivos de urbanizaciones con servidumbres deberán ir acompañados de la nota de aprobación del anteproyecto por parte de AyA.

3.4 Sobre las áreas de servidumbre de AyA no podrán realizarse ningún tipo de edificación.

3.5 Dichas servidumbres no podrán considerarse vías públicas para efectos de segregación de propiedades enfrentando a ellas, salvo que queden establecidas previamente como calles en los proyectos de Urbanización.

3.6 Cuando en fincas atravesadas o aledañas a ríos o quebradas cuyo cauce se pretende entubar, el área de servidumbre de no construcción será determinada por la Dirección de Urbanismo del INVU previa autorización de la Autoridad Reguladora de los Servicios Públicos o MINAE según corresponda, no pudiendo ser menores a las que se establecen en el artículo 33 de la Ley Forestal Número Setenta y Cinco las características de diseño del entubamiento serán establecidas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, quien tendrá que resolver dicha revisión dentro de los quince días siguientes a la presentación de los respectivos planos.

Artículo 4-Oleoductos.

4.1 El área de servidumbre para el Oleoducto tendrá como mínimo diez metros. En esta área no podrá edificarse, pero si podrá destinarse a fines agrícolas.

4.2 Cuando se pretenda urbanizar terrenos atravesados por el oleoducto se deberá presentar la autorización de RECOPE y del MOPT en cuanto al uso de la Urbanización, obras de protección que requieran la tubería del oleoducto y destino de la franja de servidumbre.

"ZONAS ESPECIALES DE PROTECCION FORESTAL"

Artículo 5-Se mantienen como zonas protectoras, aquellas que fueran creadas mediante los Decretos número 6112-A de fecha de 23 de junio de 1976, publicado en "La Gaceta" número 136 del 17 de julio de 1976 y aquellas creadas por el Decreto número 13583 VAH-OFIPLAN. del 03 de mayo de 1982 publicado en "La Gaceta" número 95 del 18 de mayo de 1982 y que aparecen en el Plan Regional de Desarrollo Urbano, publicado en "La Gaceta" número 119 del veintidós de junio de mil novecientos ochenta y dos: o sea las de La Carpintera, Tiribí, Cerros de Atenas. Cerro de Las Palomas y Cerros de Escazú, la Loma San Antonio (Tirrasas) y la Loma Salitral, con la porción entre el limite norte de esta última y el proyecto de "carretera intercantonal" con un uso público institucional y de zona de amortiguamiento y para protección de la Loma Salitral. Todas estas zonas quedarán sujetas a las siguientes regulaciones:

5.1 No se permitirá ejecutar en ellas nuevas Urbanizaciones y,

5.2 Tampoco se permitirán ejecutar fraccionamientos en parcelas resultantes menores a las cinco hectáreas, salvo que la propiedad sea sometida al régimen forestal, en cuyo caso el tamaño mínimo del lote será el que establezca el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

Artículo 6-En las zonas especiales de protección forestal solo se permitirán las siguientes construcciones:

6.1 Una vivienda por finca para uso del propietario o los propietarios y otras construcciones necesarias para el uso o servicios de las fincas existentes.

6.2 Relacionadas con la actividad agrícola local.

6.3 Para clubes campestres en terrenos no menores a cinco hectáreas y con la cobertura de edificación no mayor del diez por ciento.

Artículo 7-Zonas Especiales de Protección en ríos. Como ampliación de lo que indica el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y la Ley Forestal número 7575, publicada en "La Gaceta" 72, Alcance 21 del 16 de abril de 1996, se establece con las mismas restricciones, zonas especiales de no construcción a orillas de los siguientes ríos: Virilla, Torres, María Aguilar, Tiribí. y los afluentes de ellos. según demarcación en planos que se publican y cuyos originales pueden ser consultados en el INVU y las respectivas Municipalidades. Estos planos son orientadores, por lo que la Dirección de Urbanismo del INVU establecerá en cada caso. mediante estudios pormenorizados, el límite hasta donde se permite la construcción, para evitar que se utilicen terrenos con peligro de inundación, deslizamientos, erosión o efectos similares, de conformidad con la Ley Forestal No. 7575 del 16 de abril de 1996 y sus Artículos 33 y 34.

Artículo 3-Derogar en forma total los artículos ocho hasta el diecisiete inclusive del Plan Regional de Desarrollo Urbano publicado en "La Gaceta" 119 del 22 de junio de 1982 que fuera decretado por medio del Decreto Ejecutivo No. 13583-VAH-OFIPLAN. del tres de mayo de mil novecientos ochenta y dos, publicado en la Gaceta número 95 del dieciocho de mayo de 1982, referentes al Riego de Itiquís. Aeropuerto Juan Santamaría, Aeropuerto Tobías Bolaños y Protección de Acuíferos por cuanto existe normativa especial al respecto.

Artículo 4-Derogar en forma parcial el Reglamento Parcial de Zonificación de San José, Sector 1 de la GAM, publicado en "La Gaceta" 119 del 22 de junio de 1982 y que fuera decretado por medio del Decreto Ejecutivo No. 13583-VAH-OFIPLAN. del tres de mayo de mil novecientos ochenta y dos, publicado en "La Gaceta" número 95 del dieciocho de mayo de 1982, únicamente para el área del cantón de San José, quedando vigente para las zonas de Goicoechea y Tibás. En el área de San José, se aplicará los lineamientos del Plan Director Urbano de San José, publicado en "La Gaceta" número 18, alcance número 3 del 27 de enero de 1997.

Artículo 5-El Reglamento de Zonificación Parcial de Zonas Industriales en la Región Metropolitana de San José.

Artículo 1-Derogar en forma total el Reglamento de Zonificación Parcial de Zonas Industriales en la Región Metropolitana de la GAM publicado en "La Gaceta" 119 del 22 de junio de 1982 que fuera decretado por medio del Decreto Ejecutivo N° 13583-VAH-OFIPLAN. del tres de mayo de mil novecientos ochenta y dos, publicado en "La Gaceta" número 95 del dieciocho de mayo de 1982.

Artículo 2-Se decreta en todos sus extremos el Reglamento de Zonificación Parcial de Areas Industriales de la Gran Arca Metropolitana, publicado en "La Gaceta" N(114 del martes 18 de junio de 1985 y sus posteriores reformas: "La Gaceta" número 45 del 5 de marzo de 1986 "Modificación al Transitorio", "La Gaceta" número 214 del 10 de noviembre de 1988 "Zona Industrial de Ipís". "La Gaceta" número 98 del 25 de mayo de 1987, "Zona Industrial de Barreal de Heredia", "La Gaceta" número 96 del 19 de mayo de 1989, "Zona Industrial de San Rafael de Ojo de Agua", "La Gaceta" número 96 del 20 de mayo de 1993, "Zona Industrial de la Ribera y Barreal de Heredia", "La Gaceta" número 182 del 26 de setiembre de 1994 "Zona Industrial de San Rafael de ojo de Agua", "La Gaceta" número 144 alcance 93 del 30 de julio de 1996 "Modificación artículo 12", "La Gaceta" número 153 del 13 de agosto de 1996 "Zona Industrial de Guachipelín".

Artículo 6-Rige a partir de su publicación.

Transitorio único.-En un plazo no mayor a los tres meses a partir de la publicación del presente Decreto, la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en coordinación con las Municipalidades correspondientes definirán los cuadrantes urbanos de las cabeceras de los Distritos.

Dado en la Presidencia de la República.-San José a los doce días del mes de febrero de mil novecientos noventa y siete.

JOSE MARIA FIGUERES OLSEN.-La Segunda Vicepresidenta de la República y Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, Rebeca Grynspan Mayufis y de la Presidencia, Marco Antonio Vargas Díaz y del Ambiente y de Energía, René Castro Salazar.-1 vez.-C-35000.- (19026).