1º publicación en la gaceta Nº 141—20/07/2012.

Publicación definitiva en la gaceta Nº 199—16/10/2012

REGLAMENTO DE LA MUNICIPALIDAD DE ESPARZA AL ARTICULO 40 DE LA LEY DE PLANIFICACION URBANA.

Disposiciones generales

Articulo 1º-. Definiciones: Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

Áreas Comunales: Las que se destinan al uso público, aparte de calles y carreteras para fines educativos, de salud, culto, recreación, seguridad, beneficencia y similares.

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

Municipalidad: Persona jurídica estatal con jurisdicción territorial sobre un cantón. La población cabecera del cantón es la sede del gobierno Municipal. Le corresponde la administración de lo servicios e intereses locales, con el fin de promover el desarrollo integral de los cantones en armonía con el desarrollo nacional.

Municipalidad de Esparza: Persona jurídica que administra los servicios e intereses en la jurisdicción del Cantón de Esparza.

Fraccionamiento: División de cualquier predio con el fin de vender, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizar en forma separada, las parcelas resultantes; incluye tanto particiones de adjudicación judicial o extrajudicial, localizaciones de derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño, como las situadas en urbanizaciones o construcciones nuevas que interesen al control de la formación y uso urbano de los bienes inmuebles.

Urbanización: Fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios tales como electricidad, agua potable, alcantarillado y recolección de basura.

Zonas Verdes: Son los terrenos libres, considerados como tales en el planeamiento urbano cuya área es inedificable.

Articulo 2º- Señala el Artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana:

"Artículo 40.- *Todo fraccionador de terrenos situados fuera del cuadrante de las ciudades y todo urbanizador cederá gratuitamente al uso público tanto las áreas destinadas a vías como las correspondientes a parques y facilidades comunales; lo que cederá por los dos conceptos últimos se determinará en el respectivo reglamento, mediante la fijación de porcentajes del área total a fraccionar o urbanizar, que podrán fluctuar entre un cinco por ciento a un veinte por ciento, según el tamaño promedio de los lotes, el uso que se pretenda dar al terreno y las normas al respecto. No obstante lo anterior, la suma de los terrenos que deben cederse para vías públicas, parques y facilidades comunales no excederá de un cuarenta y cinco por ciento de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Asimismo se exceptúa de la obligación a ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas. No menos de una tercera parte del área representada por el porcentaje fijado conforme al párrafo anterior será aplicado indefectiblemente al uso de parque, pero reservando en primer término de ese tercio el o los espacios necesarios para campo o campos de juego infantiles, en proporción que no sea inferior a diez metros cuadrados por cada familia; las áreas para juegos infantiles no podrán ser aceptadas si el fraccionador o urbanizador no las ha acondicionado debidamente, incluyendo su enzacatado e instalación del equipo requerido. Los dos tercios restantes del referido porcentaje o el remanente que de ellos quedase disponible después de cubiertas las necesidades de parque, servirán para instalar facilidades comunales que en un principio proponga el fraccionador o urbanizador o luego en su defecto los adquirentes de lotes, pero que en todo caso han de definir la Municipalidad. Las áreas aprovechables en*

facilidades comunales sólo podrán eliminarse o reducirse a cambio de alguna mejora u otra facilidad compensatoria, cuando de ello se obtenga un mayor beneficio para la comunidad. Hecha excepción de los derechos de vía para carreteras que han de cederse al Estado, conforme a lo antes dispuesto, las demás áreas de uso público deberán ser traspasadas a favor del dominio municipal. No obstante la Municipalidad podrá autorizar que determinadas porciones sean transferidas directamente a las entidades estatales encargadas de establecer en las mismas los servicios o facilidades de su respectiva competencia, en concordancia con lo previsto en el párrafo inmediato anterior. ***(Así reformado este artículo por Resolución de la Sala Constitucional Nº 4205-96 del 20 de agosto de 1996.)"***

Articulo 3º-. La Ley de Planificación Urbana, al obligar a la cesión de áreas públicas, prevé que en las urbanizaciones existan los terrenos necesarios para la instalación de edificios comunales y áreas recreativas. El propósito de estas normas es el de revalorar dichas áreas y exigir su dotación en relación con las necesidades reales para una población creciente cuyos servicios no son previstos.

Articulo 4º-. El desarrollador o fraccionador cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento comunal el siguiente porcentaje de área urbanizable: *(Así reformado por el artículo IV de la Sesión No. 3773 del INVU, de 17 de noviembre de 1987)*

a-) Urbanización o fraccionamiento residencial: El criterio a utilizar es el de densidad habitacional debiendo cederse (20) metros cuadrados por lote o 20 m² por unidad de vivienda.

Esta cantidad en porcentaje no podrá ser menor de un 5%, ni mayor de un 20% del área urbanizable, salvo en viviendas de interés social en cuyo caso el mínimo será el 10%, Turismo 15%, Comercial 10%, Industrial 10%. *(Así reformado por el artículo IV de la Sesión NO.3773 del INVU, de 17 de noviembre de 1987).*

b-) Áreas Verdes: La porción del área que se ubique en la urbanización deberá destinarse prioritariamente a juegos infantiles y parque.

Lo necesario para estos usos se calculará así: por lote o casa 10 m² para juegos infantiles, el resto del área hasta completar l/3 del área pública para parque o juegos deportivos. Estas dos áreas deberán estar preferentemente juntas.

Articulo 5º-. Los terrenos en que se ubiquen las áreas públicas deberán tener una topografía de calidad no menor al promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable.

Articulo 6º-. Dichas áreas se deberán ubicar:

a) Contiguo a áreas públicas ya establecidas (si su ubicación es adecuada), si las hubiere o preferentemente en la periferia cuando las áreas aledañas no estén desarrolladas o si la escala del fraccionamiento lo requiere, concentradas equidistantemente de las viviendas.

b) A distancias no mayores de 300 m de la vivienda más alejada (medidos sobre calles) para áreas de juegos infantiles y en sitios en los cuales no se deban cruzar vías primarias para llegar a ellas desde las viviendas a que sirvan.

Estas áreas deberán tener un frente mínimo de 10 m y no formar ángulos agudos ni tener zonas de difícil vigilancia.

Articulo 7º-. El desarrollador o fraccionador deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. La zona del parque se deberá dejar enzacatada y arborizada.

Para la arborización de las áreas de parque y juegos infantiles se seguirá lo indicado en el artículo III.2.9.1 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización *(Así reformado por el artículo IV de la Sesión Ordinaria NO. 3928 del INVU, de 19 de junio de 1989).*

Articulo 8º-. Para cumplir lo anterior, presentará al INVU y la Municipalidad un plano completo en que se indiquen las obras a realizar y el equipamiento que se les dará.

Dichas obras incluirán: juegos, refugios, pavimentos, aceras, vallas, arborización, terraceos, bancas y cualquier otro detalle pertinente, todo según sea del caso. En todo caso proveerá salidas de agua potable, distribuidas de acuerdo a una cobertura no menor de cincuenta metros (50 m) de radio.

Para efecto del cálculo de los juegos a instalar se considerará un núcleo por cada 50 unidades de vivienda. En proyectos de más de l000 viviendas o lotes el número de juegos se definirá en cada caso.

Articulo 9º-. Con el fin de que los juegos sean adecuados a la zona, durables y seguros, el INVU proveerá planos de juego cuyo uso recomienda. Las copias de planos serán pagadas por los interesados.

Por razón de seguridad o durabilidad, el INVU o la Municipalidad podrán rechazar los tipos de juegos que propongan el desarrollador o fraccionador.

En el caso de que el área de juegos infantiles esté inmediata a una quebrada, río, canal o calle primaria y en general sitios peligrosos es obligación del desarrollador o fraccionador cerrar el sitio con malla, seto, tapia u otro sistema que ofrezca seguridad.

Articulo 10-. Cuando el fraccionamiento no vaya a ser habitado de inmediato, el desarrollador podrá pagar en efectivo a la Municipalidad el costo de las obras y el equipo para que ésta habilite el área en el momento en que se requiera, según precio que determine la Municipalidad.

Articulo 11-. De los indicados 10 m²/familia se destinará para juegos infantiles: 2 m²/ vivienda a zona de juego para párvulos (menores de 3 años). 4 m²/vivienda a zona de juego para niños de (3 a 7 años). 4 m² /vivienda a zona de juego para niños en edad escolar (mayores de 7 y menores de 13 años).

Articulo 12-. En el área de juegos para niños en edad escolar se podrán incluir canchas de fútbol infantil, de baloncesto y de uso múltiple. En el área para párvulos se debe incluir un área para bebés con las debidas facilidades para que los adultos puedan permanecer períodos prolongados de tiempo.

Articulo 13-. En las áreas destinadas a parque, juegos y en general a recreación al aire libre, el desarrollador o fraccionador proveerá espacios abiertos para refugio de las personas, con un área mínima de 6 metros cuadrados por cada 500 metros cuadrados. Por fracción adicional de parque se incrementará proporcionalmente el área de refugio.

El diseño de estas estructuras deberá contar con la aprobación del INVU, el Ministerio de Salud y la Municipalidad.

Articulo 14-. Servicios comunales: Las 2/3 partes del área pública que corresponden a servicios comunales deberán indicarse claramente en los planos según su uso. Una vez separada el área correspondiente a parque y juegos, el uso del resto del área se dará según el siguiente cuadro en el que se establecen el número de metros cuadrados requeridos por vivienda y la prioridad (en orden decreciente): En el sector a no más de l000 m de la vivienda más alejada m²/vivienda 2,5 Kinder, 8,0 Escuela**,** 1,5 Centro de Educación y Nutrición ,11,0 Juegos Deportivos 0,5 Policía En el sector a no más de 2000 m 4,0 Colegio, 1,5 Centro Comunal, 1,5 Biblioteca, 0,5 Puesto de Salud, 0,5 Oficina para servicios públicos, 1,0 Educación Técnica, Distancias variables de acuerdo a densidad de población y jerarquía del poblado 1,5 Guarderías, 1,0 Unidad Sanitaria

La prioridad o el uso pueden variarse al aprobarse los planos, de acuerdo a las características de la zona, mediante estudio previo que demuestre que el uso ya está cubierto o no se requiere.

Articulo 15-. Según las cifras anteriores el espacio comunal mínimo requerido por vivienda es de 35 m². Cuando ocasionalmente, en proyectos de alta densidad el área indicada en el Artículo III.3.6.1.2 del Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, no sea suficiente para cubrir este porcentaje, el desarrollador o fraccionador deberá dejar hasta un 5% adicional en un lote inmediato al área pública para darle la oportunidad al Estado o a los particulares a través de la Municipalidad de su adquisición conforme a las leyes vigentes al respecto y para los usos previstos.

Articulo 16- Rige a partir de su publicación en el periódico oficial de la Gaceta.

El Concejo Municipal de Esparza publica en La Gaceta el presente proyecto de Reglamento, para someterlo a consulta pública no vinculante, por un plazo mínimo de diez días hábiles, luego del cual se pronunciará sobre el fondo del asunto.