

**DIRECCIÓN DE URBANISMO**

**Impacto del uso de la figura de la**

# **PARCELA AGRICOLA**

**Colegio de Ingenieros Civiles**

Comision de Estudio de la Problematica

Urbana Nacional

CFIA, noviembre 2008

Dirección de Urbanismo



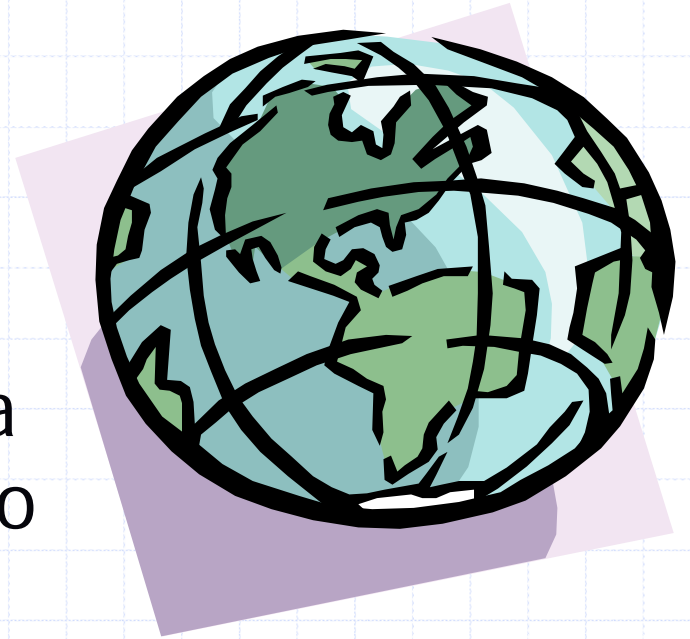
# Contenido :

1. Introducción
2. Planificación territorial
3. Ley de Planificación Urbana
4. Reglamento para el control nacional de fraccionamientos y urbanizaciones.
5. Problemas generados.
6. Ejemplos.

# Introducción

Menos del 30% de la superficie de nuestro planeta es tierra.

Además de eso no toda puede ser utilizada para el uso de los humanos, por tal motivo el suelo constituye un recurso natural altamente valioso y que se encuentra sometido a una desmedida presión.



# Introducción

El territorio es finito, muy heterogéneo, de diferentes calidades y aptitudes.

Al necesitar las actuaciones humanas un soporte territorial y constituir el suelo un recurso en sí mismo, éste pasa a convertirse en un bien codiciado para destinarlo a las distintas funciones o actividades.

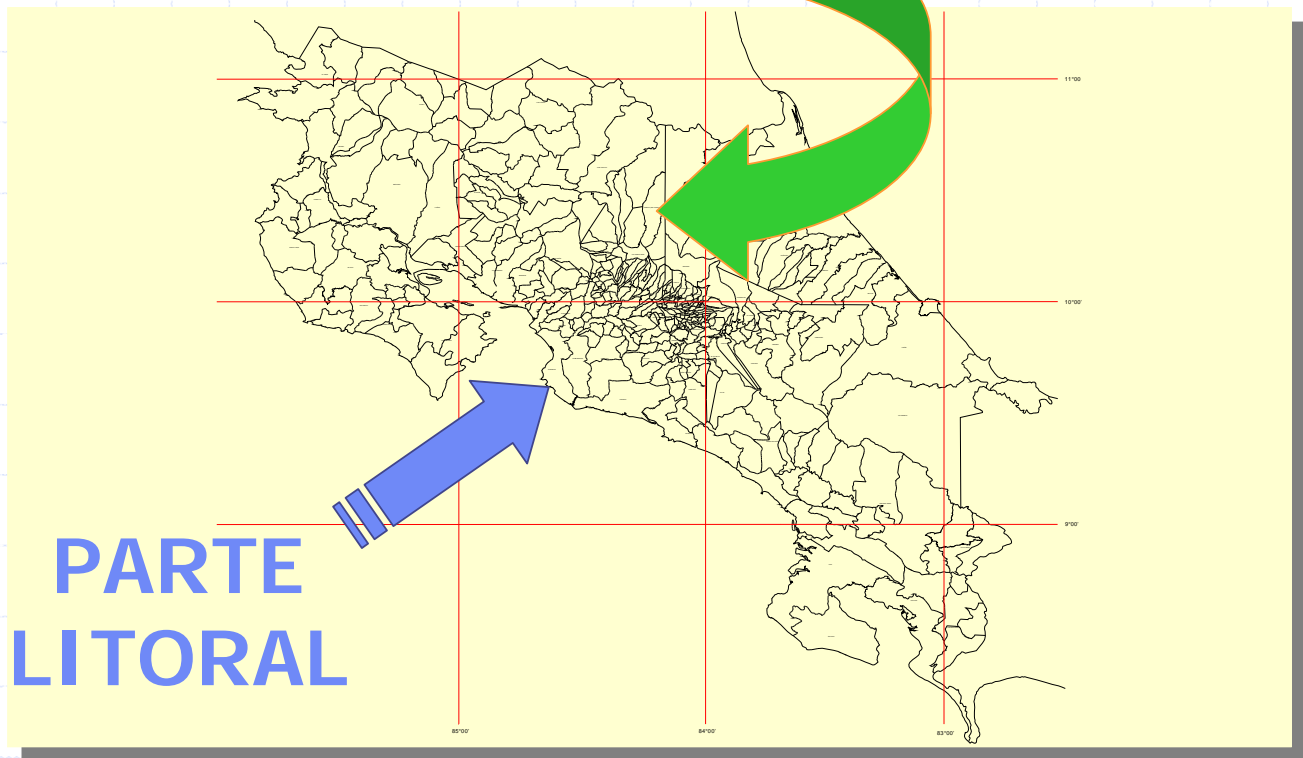
# Introducción

El intento de apropiación del espacio se personifica en el casi perpetuo antagonismo entre los intereses urbanos y los rurales.

En consecuencia, es importante tener una visión correcta del uso que se le está dando al espacio y de si éste es el más apropiado.

# PLANIFICACION TERRITORIAL EN COSTA RICA

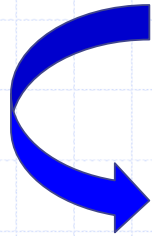
**PARTE  
CONTINENTAL**



**PARTE  
LITORAL**

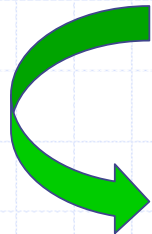
# PLANIFICACION TERRITORIAL EN COSTA RICA

## PARTE LITORAL



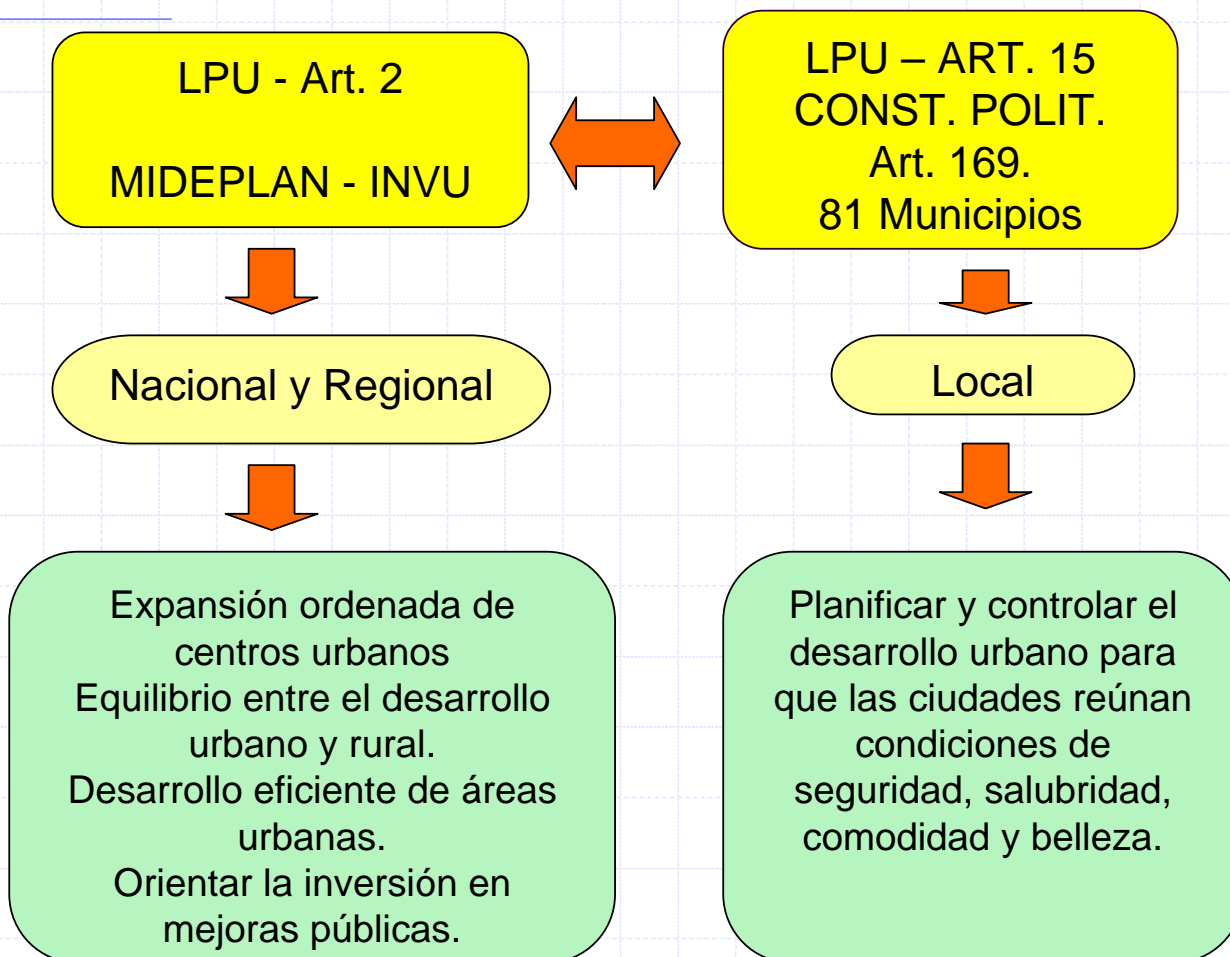
Ley sobre la Zona  
Marítimo Terrestre

## PARTE CONTINENTAL



Ley de  
Planificación Urbana

# Ley de Planificación Urbana



# Planificación Urbana

## Objetivos :

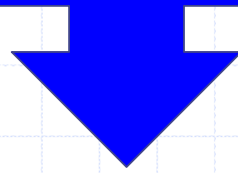
1. Valorizar los recursos y potencialidades del territorio en el marco de la economía nacional, regional y municipal.
2. Compatibilizar los usos del suelo con las diferentes actividades económicas.
3. Servir de instrumento para un desarrollo sostenible.

# Planificación Urbana

## Objetivos :

4. Promover el acceso igualitario a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los servicios modernos.
5. Compensar los desequilibrios territoriales.
6. Tutelar y valorizar las riquezas panorámicas, históricas, culturales y turísticas, así como el medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes de los núcleos urbanos y zonas rurales.

LEY DE PLANIFICACION URBANA



TRANSITORIO II

## TRANSITORIO II.-

El INVU dictará las normas de desarrollo relativas a las materias del art. 21.

Podrá, además, confeccionar los planes reguladores y delimitar los distritos urbanos y demás áreas sujetas a control urbanístico, en tanto las municipalidades no hubieren promulgado en la respectiva materia.

Los preceptos y reglamentos que dicte el INVU regirán en los respectivos territorios a partir de su publicación en el Diario Oficial.

# TRANSITORIO II

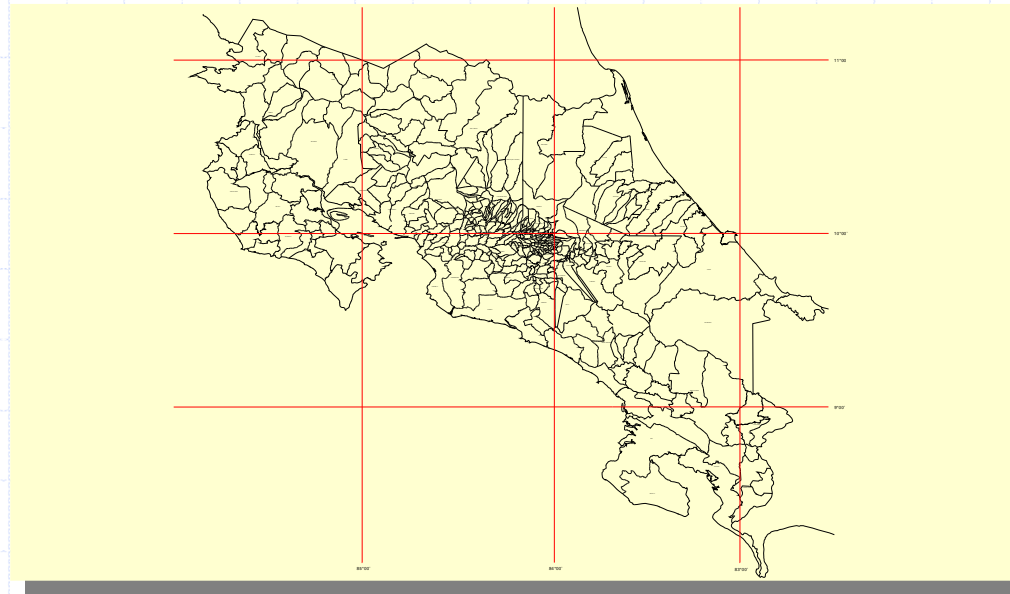
## REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Publicado el 23 de marzo de 1983  
Alcance No. 18 a La Gaceta No. 57

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

## 1.10

Este reglamento será aplicado en todo el territorio nacional y en tanto no exista en la localidad un plan regulador que indique una norma diferente.



# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Versión de marzo de 1983

**PARCELA~~X~~AGRICOLA**

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Versión de marzo de 1987

**PARCELA AGRICOLA**

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

## II.2.1.5

" .....

Para fines agrícolas se podrán permitir segregaciones con frente a servidumbre o caminos privados en porciones resultantes menores de 5 hectáreas. En estos casos el tamaño de la segregación mínima permitida será el que determine el Ministerio de Agricultura y Ganadería considerando la **parcela productiva mínima.**"

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Gaceta 107 del 4 de junio de 1992  
Primera modificación

## II.2.1.5

La subdivisión de fincas en parcelas cuya dimensión esté comprendida entre 1 y 5 ha, pueden considerarse agrícolas, siempre que el MAG con base al uso potencial del suelo, y la dimensión promedio de las parcelas en la zona, determine que la dimensión de las mismas corresponde a “**parcelas mínimas productivas**”...

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Gaceta 107 del 4 de junio de 1992  
Primera modificación

## II.2.1.5

... y la de construcción de vivienda queda sujeta a un área máxima de 150 m<sup>2</sup>, pudiendo existir otras construcciones afines al uso agropecuario que se de en el lote, en cuyo caso tendrán una cobertura máxima del total de las construcciones del 10% del area de la finca.

La consulta al MAG la hará la institución.

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Gaceta 107 del 4 de junio de 1992  
Primera modificación

## II.2.1.5

... Se considera que las parcelas entre 7000 y 10000 metros tienen una condición dual pudiendo ser urbanas o agrícolas dependiendo de su ubicación y el uso potencial del suelo. En estos casos, la no aplicación de las normas de este capítulo o la reducción de las mismas quedan sujetas a consulta del INVU al MAG para establecer que se la aplicará.

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Gaceta 107 del 4 de junio de 1992  
Primera modificación

## II.2.1.5

...Caso que se acepten como agrícolas quedan sujetas a lo indicado en el punto anterior; de considerarse urbanas deberán cumplir con lo pertinente en este Reglamento.

...La segregación en parcelas agrícolas podrán hacerse mediante caminos privados o servidumbres con un mínimo de 7 m.

....

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Gaceta 107 del 4 de junio de 1992  
Primera modificación

## Resumen :

- Parcelas minimas productivas.
- Tamano minimo por MAG, entre 7000 y 10000 m<sup>2</sup>.
- Vivienda de 150 m<sup>2</sup>.
- Cobertura maxima 10%.
- Servidumbres de 7 m.

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Gaceta 107 del 5 de junio de 2003  
Segunda modificación

## II.2.1.6

Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbre especiales, que en adelante se denominaran agrícolas y forestales", las porciones resultantes deberán ser iguales o mayores a los 5 000 m<sup>2</sup> en estos casos los planos individuales deben indiciar "uso agrícola", "uso pecuario", "uso forestal", según corresponda .

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Gaceta 107 del 5 de junio de 2003  
Segunda modificación

....Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a un máximo del 15% en área de cobertura.

Las servidumbres reguladas en este artículo serán de un ancho mínimo de 7 metros y deberán estar dentro de las parcelas en forma total o en partes proporcionales”.

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Gaceta 107 del 5 de junio de 2003  
Segunda modificación

## Resumen :

- Parcelas agricolas, pecuarias o forestales.
- Area minima de 5000 m2.
- Vivienda y demas instalaciones.
- Cobertura maxima 15%.
- Servidumbres de 7 m.

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

Gaceta 64 del 30 de marzo de 2007  
Tercera modificación

“Que entratandose de parcelas agricolas afectadas por el articulo 33 de la Ley Forestal No. 7575, que impone limitaciones de caracter ambiental a la propiedad, las mismas no han de afectar la cabida total de la finca, sino que deben tenerse como incorporadas a la misma dentro del desarrollo de la actividad de produccion agricola para la cual esta destinada. ...”

# REGLAMENTO PARA EL CONTROL NACIONAL DE FRACIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

I.6.

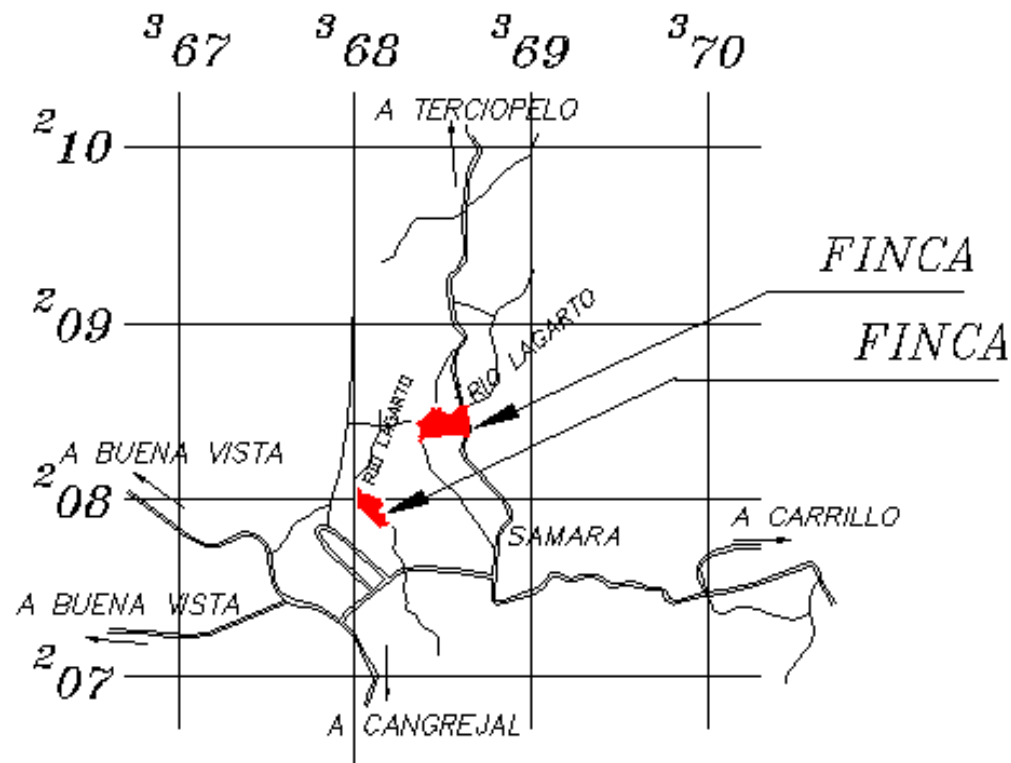
Que los terrenos estén libres de afectaciones o limitaciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto;

# Problemas generados:

- Excesivo parcelamiento (atomización del territorio)
- Urbanizaciones disfrazadas.
- Subutilización del territorio.
- Disminución de la permeabilidad del terreno.

# Problemas generados:

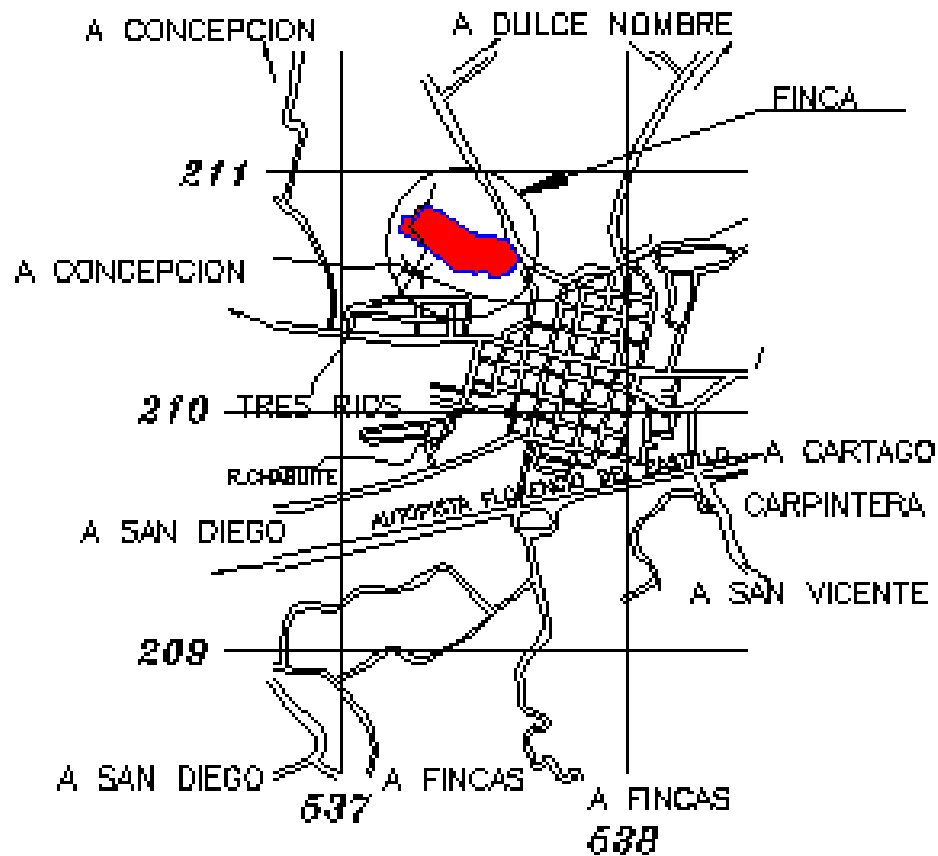
- Disminución de las funciones del suelo.
- Disminución de terreno para la agricultura.
- Altos costos de servicios públicos e infraestructura.
- Inseguridad en la calidad de los servicios.



**UBICACION GEOGRAFICA**

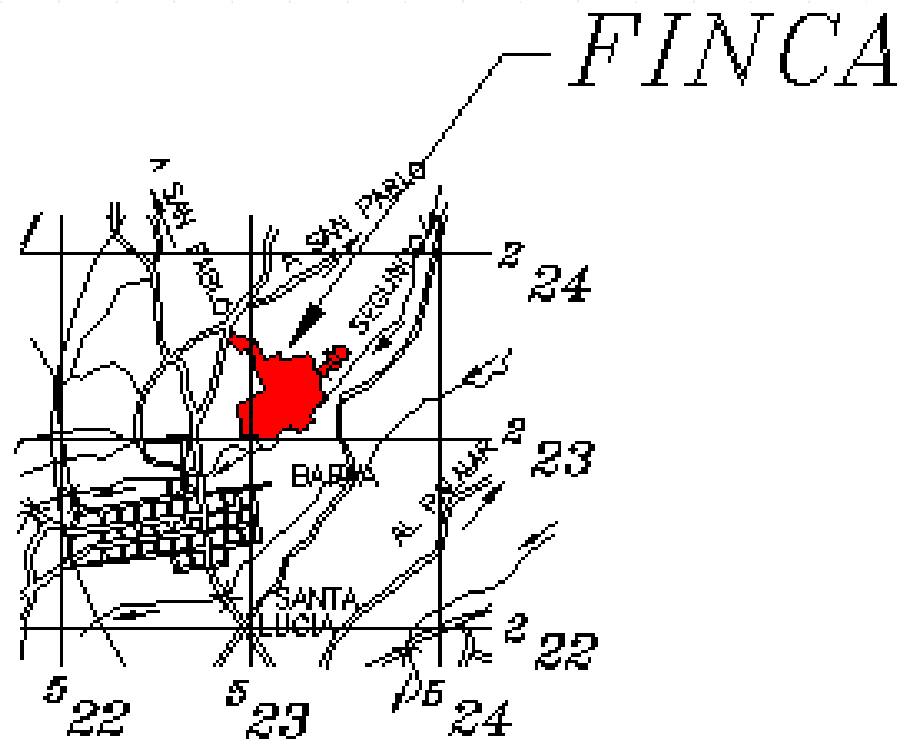
**HOJA GARZA**

**ESCALA 1:50000**



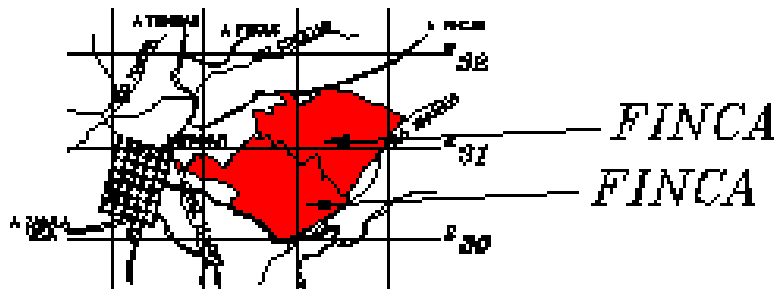
**UBICACION GEOGRAFICA**

**HOJA ISTARU**  
**ESCALA 1:50000**  
**(AMPLIADA 1:20000)**

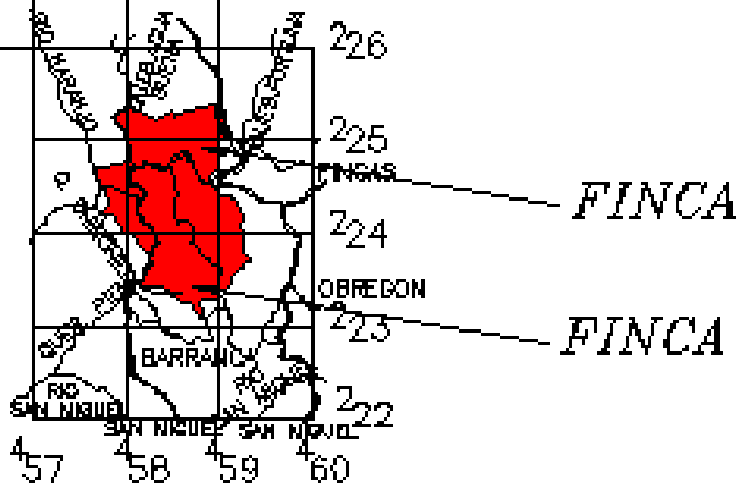


**UBICACION GEOGRAFICA**  
HOJA: BARVA      ESCALA 1:50000

410 ha.



*UBICACION GEOGRAFICA*  
*HOJA: MIRAMAR ESCALA 1:50000*



FIN

