



**POLÍTICA DE REGULACIÓN ANUAL DEL
CRECIMIENTO URBANO
EN EL CANTÓN DE BELÉN**

POLÍTICA DE REGULACIÓN ANUAL DEL CRECIMIENTO URBANO EN EL CANTÓN DE BELÉN

Glosario

1. **Período:** Corresponde al período de un año calendario como intervalo de tiempo para el control del crecimiento urbano.
2. **Paja de Agua:** Acometida hidráulica de suministro de agua potable para cada lote de urbanización o filial de condominio. Es la tubería y accesorios entre la red de distribución del acueducto y el límite de la propiedad con la vía pública. A cada unidad habitacional le corresponde y se le debe autorizar una única paja de agua.
3. **Desarrollador:** Persona física o jurídica privada que solicita autorización a la Municipalidad para desarrollar proyectos habitacionales dentro del Cantón de Belén, y lo ejecuta.
4. **Proyecto habitacional:** Urbanización o condominios a construir por un desarrollador, para uso de vivienda.
5. **Tasa Anual de Regulación:** Corresponde al número de unidades habitacionales, que se permiten desarrollar durante el período de un año. Es la suma de lotes de urbanizaciones y filiales de condominio para vivienda de todos los proyectos habitacionales que se pueden desarrollar durante el período (anual). No se incluye las unidades de vivienda que se desarrollan independientemente (crecimiento vegetativo).
6. **Etapas de proyecto:** Porción de proyecto habitacional a desarrollar en forma independiente, pero que su concepción y diseño forma parte integral y armónica con todo el proyecto.
7. **Disponibilidad de agua:** Corresponde a la garantía, que emite la Municipalidad al desarrollador de un proyecto habitacional, de que contará con disponibilidad de agua, para cuando se construya el proyecto. Tiene una vigencia máxima de un año, la que se extiende en períodos similares, conforme se presenten los correspondientes trámites posteriores del proyecto (anteproyecto, proyecto, plan de ejecución, visado de planos y otros)
8. **Plan de ejecución de proyecto:** Corresponde a la planificación y programa de construcción de un proyecto habitacional a construir en varias etapas, cada una de éstas en diferentes años, a ser presentado por el desarrollador.
9. **Autorización:** Es el número máximo de unidades de vivienda o filiales a autorizar por parte de la Unidad de Desarrollo Urbano (Visado de Plano) para a cada Proyecto Habitacional o Etapa de éste. Corresponde también al número de pajas de agua disponibles.

Procedimiento

- a. Para el otorgamiento de las autorizaciones de disponibilidad de pajas de agua potable deberán las unidades administrativas competentes de la Municipalidad de Belén realizar todos los análisis técnicos que se requieran con el fin de determinar: 1) si existe infraestructura en el sector que permita autorizar las solicitudes presentadas, 2) si existe cantidad de agua potable para otorgar el servicio en el sector, y 3) si el otorgamiento de estas disponibilidades no afecta la prestación del

servicio de los actuales usuarios; en caso contrario es procedente denegar dichas solicitudes.

- b. El Subproceso de acueducto de la Municipalidad emitirá la disponibilidad de agua potable únicamente para unidades de ocupación (comercio e industria con una paja no mayor a 12.7 m.m equivalente a 0.02 litros por segundo) y para el caso de unidades habitacionales o de uso residencial hasta un máximo de 10 pajas de agua equivalente a 0.15 litros por segundo.
- c. Las autorizaciones para desarrollos industriales y comerciales o etapas de éstos y desarrollos habitacionales mayores a 10 unidades, en urbanizaciones y condominios, deberán ser propuestas al Concejo Municipal por el Desarrollador, indicando las obras que garanticen un impacto ambiental urbano mínimo. Las propuestas deben garantizar el suministro de agua a los usuarios actuales y futuros en el sector, tratamiento de aguas negras y servidas, sistemas de conducción y amortiguamiento de pluviales antes de ser vertidos a cauces que provoquen inundaciones hacia aguas abajo, acciones en materia de ampliación y señalamiento vial, así como otras acciones estructurales que aseguren un desarrollo urbano ordenado y proporcionado; conjunto de asuntos que deberá ser refrendado por el Concejo Municipal.
- d. Otorgar disponibilidad de agua potable únicamente para unidades de ocupación (pajas de agua) (habitación, comercio e industria con una paja no mayor a 12.7 m.m equivalente a 0.02 litros por segundo), excluyéndose urbanizaciones, condominios y fraccionamientos, en las áreas en donde actualmente se esté brindado el servicio de agua potable mediante redes de distribución del acueducto administrado por la Municipalidad de Belén en los sectores de Potrerillos, La Cañada y Residencial Cariari, en el sector sureste que se extiende del Centro Comercial Cariari al Portón del Tajo, división territorial determinada por Avenida La Marina.
- e. La solicitud de cualquier desarrollador que se sujete a la Política de Regulación Anual del Crecimiento Urbano en Belén estará sujeta al principio de calificación única prevista en el artículo 6 de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley número 8220, del 11 de marzo del 2002.

4º—Con respecto a los requisitos, según la modificación planteada que se aplique de la siguiente manera:

REQUISITOS MÍNIMOS PARA VALORACIÓN DE DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE PARA UNIDADES INDIVIDUALES (COMERCIO E INDUSTRIA CON UNA PAJA NO MAYOR A 12.7 M.M EQUIVALENTE A 0.02 LITROS POR SEGUNDO), PARA EL CASO DE UNIDADES HABITACIONALES O DE USO RESIDENCIAL HASTA UN MÁXIMO DE 10 PAJAS DE AGUA EQUIVALENTE A 0.15 LITROS POR SEGUNDO.

- A. El Administrado deberá presentar la solicitud al Subproceso de Acueducto solicitando el servicio y la demanda estimada de agua requerida, debiéndose verificar por parte de la administración el cumplimiento de los siguientes documentos:
 - i. Plano de Catastro de la propiedad.
 - ii. Certificado uso conforme a la zonificación del Plan Regulador.
 - iii. Descripción preliminar de la obra a desarrollar.
 - iv. Estar al día en los servicios e impuestos municipales.
 - v. Estar al día en las cuotas obrero-patronales CCSS.

REQUISITOS MÍNIMOS PARA VALORACIÓN DE DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE PARA DESARROLLOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES O ETAPAS DE ÉSTOS Y DESARROLLOS HABITACIONALES MAYORES A 10 UNIDADES, EN URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS, QUE DEBEN SER VALORADOS Y APROBADOS POR EL CONCEJO MUNICIPAL

A. El Administrado deberá presentar la solicitud al Subproceso de Acueducto¹ solicitando el servicio y la demanda estimada de agua requerida, debiéndose verificar por parte de la administración el cumplimiento de los siguientes documentos:

- i. Plano de Catastro de la propiedad
- ii. Certificado de uso conforme a la zonificación del Plan Regulador.
- iii. Anteproyecto acorde con el área de ubicación, firmado por un Profesional Responsable.
- iv. Nota del propietario de la finca autorizando el desarrollo en caso de que la gestión la presente un tercero o desarrollador.
- v. Descripción del anteproyecto: fraccionamiento, urbanización, o condominio en verde o Finca Filial Primaria Individualizada (FFPI) entre otros.
- vi. Plan de demanda de Pajas de Agua.
- vii. Propuesta para tratamiento de aguas residuales.
- viii. Propuesta sistemas de conducción y amortiguamiento de pluviales antes de ser vertidos a cauces que provoquen inundaciones hacia aguas abajo. Dicha propuesta deberá incluir el cálculo de pluviales y sus soluciones para una intensidad de lluvia con una frecuencia de 10 años y un estudio del impacto del desfogue de los pluviales del proyecto en la infraestructura externa existente.
- ix. Propuesta de acciones en materia de ampliación y señalamiento vial.
- x. Propuesta de acciones del proyecto que aseguren un desarrollo urbano ordenado y proporcionado y garanticen un impacto ambiental urbano mínimo, que refleje la responsabilidad social del proyecto planteado.
- xi. Cronograma de ejecución preliminar del proyecto.
- xii. Documento idóneo del representante legal o de la sociedad cuando se es persona jurídica.

5°—Que la persona que coordina el Subproceso de Acueducto coordine de previo a autorizar las disponibilidades de agua, con la persona que dirige la Dirección Técnica Operativa² a efectos de acompañamiento y asesoría con relación a terrenos podrían tener un desarrollo adicional para que a futuro no se vaya a incurrir en violaciones a la presente política.

6°—Que en los casos en que un desarrollador tenga aprobadas las disponibilidades de agua, sin ajustarse a las disposiciones de la presente Política y se detecte esta situación, por parte de la administración, estará obligado a presentar todos los trámites urbanísticos que le corresponden

como urbanización o condominio según corresponda, para la aprobación de la disponibilidad de agua que se pretenda volver a presentar para una nueva etapa o desarrollo.

7°—Establecer como política municipal que toda nueva construcción en el cantón de Belén tenga la obligación de ejecutar para el tratamiento de aguas residuales en desarrollo vegetativo, este se realice por medio de un tanque séptico mejorado cuya responsabilidad de diseño y memorias de cálculo son del profesional responsable y de supervisión de la

Subproceso de Alcantarillado Sanitario; y con base en lo anterior la base de datos municipal de permisos de construcción debe ser del conocimiento de ese Subproceso, el que podrá solicitar la colaboración respectiva en la Dirección del Área Técnica Operativa a efectos del acompañamiento respectivo.

8º—De acuerdo con las anteriores disposiciones se tiene modificados parcialmente los siguientes Acuerdos Municipales: Artículo 12, del Acta 07-2003 celebrada el 21 de enero del 2003, Artículo 25, del Acta 37-2004 celebrada el 8 de junio del 2004, Artículo 17, del Acta 44-2004 celebrada el 13 de julio del 2004, Artículo 4, del Acta 50-2005 celebrada el 23 de agosto del 2005, Artículo 17, del Acta 38-2006 celebrada el 4 de julio del 2006 y Artículo 9, del Acta 06-2008 celebrada el 22 de enero del 2008.

9º—Para efectos de fraccionamientos fuera del cantón si la finca madre ya tiene una paja de agua no procederá el otorgamiento de esa nueva paja de agua para el fraccionamiento de la finca.

10.—Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial *La Gaceta*.

PUBLICACIONES:

1. Aprobado el primer texto por el Concejo Municipal en el Acta de la Sesión Ordinaria N° 50-2003, Artículo N°20, llevada a cabo el día 15 de julio del año 2003. Publicada en el Diario Oficial La Gaceta N°162 del lunes 25 de agosto del 2003.
2. Modificación aprobada por el Concejo Municipal en el Acta de la Sesión Ordinaria N° 37-2004, Artículo N°25, llevada a cabo el día 08 de julio del año 2004. Publicada en el Diario Oficial La Gaceta N°124 del viernes 25 de junio del 2004.
3. Se agrega un apartado y es aprobado por el Concejo Municipal en el Acta de la Sesión Ordinaria N° 44-2004, Artículo N°17, llevada a cabo el día 13 de julio del año 2004. Publicada en el Diario Oficial La Gaceta °147 del miércoles 28 de julio del 2004.
4. Modificación aprobada por el Concejo Municipal en el Acta de la Sesión Ordinaria N° 50-2005, Artículo N°4, llevada a cabo el día 23 de agosto del año 2005. Publicada en el Diario Oficial La Gaceta N°176 del martes 13 de setiembre del 2005.
5. Eliminación de la modificación aprobada en la Sesión Ordinaria N° 50-2005, artículo N°4, llevada a cabo el 23 de agosto del año 2005. Aprobada en la Sesión Ordinaria N°38-2006, artículo N°17, llevada a cabo el 04 de julio del 2006 y Publicada en el Diario Oficial La Gaceta N°153 del jueves 10 de agosto del 2006.
6. Modificada y aprobada por el Concejo Municipal en el Acta de la Sesión Ordinaria N° 06-2008, Artículo N°09, llevada a cabo el día 22 de enero del año 2008. Publicada en el Diario Oficial La Gaceta N°30 del martes 12 de febrero del 2008.
7. Publicación Completa aprobada por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria N° 24, Artículo N°20, llevada a cabo el 24 de abril del 2018 y publicada en el diario Oficial La Gaceta N° 90 del miércoles 23 de mayo del 2018.
8. Segunda Publicación y entra en vigencia aprobada por el Concejo Municipal en la Sesión Ordinaria N° 32, Artículo N°09, llevada a cabo el 29 de mayo del 2018 y publicada en el diario Oficial La Gaceta N°120 del miércoles 04 de julio del 2018.