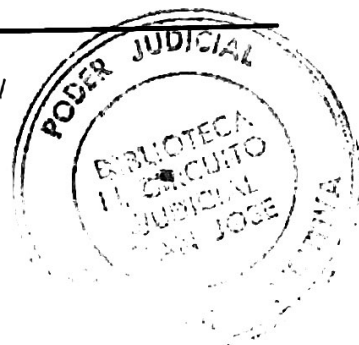


Escaneado por Biblioteca Judicial "Fernando Coto Albán"



LA ZONIFICACIÓN EN LA LEY DE PLANIFICACIÓN URBANA No. 4240 de 14 de Noviembre 1968 y Reformas

Dra. Olga Nidia Fallas

La ley de planificación urbana No. 4240 de 15 de noviembre de 1968 y sus reformas, en el capítulo preliminar art. 1, sobre definiciones se refiere a la zonificación como "la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional. El artículo 16 inciso c lo define como: "El uso de la tierra que muestre la situación y distribución de terrenos, respecto a vivienda, comercio, industria, educación, recreación, fines públicos, y cualquier otro destino pertinente. En el capítulo Segundo artículo 21 señala que los principales reglamentos de desarrollo urbano serán:

1-. el de Zonificación para usos de la tierra, el que hasta la fecha no ha sido promulgada. El capítulo tercero que se refiere a Zonificación en el art. 24 señala en lo que interesa, que el Reglamento de Zonificación dividirá el área urbana en zonas de uso regulando respecto a cada uno de ellos:

a-. "el uso de terrenos edificios y estructuras para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales, públicos y cualquier otro que sea del caso; las zonas residenciales se clasificarán como unifamiliares y multifamiliares, según la intensidad del uso que se les dé; las

zonas unifamiliares se clasificarán a su vez, de acuerdo con el área y las dimensiones de los lotes que mejor convenga a su ubicación".

Consideramos que las definiciones anteriores son insuficientes, para tener un concepto claro de que debemos entender por zonificación. Por lo que se pretende realizar un análisis, a la luz de la doctrina pretendiendo con ello que pueda ser útil a los aplicadores de la ley de Planificación Urbana y fundamentalmente a las Municipalidades, a quien la Constitución Política en su artículo 169, reconoce la competencia y autoridad de los gobiernos municipales para planificar y controlar el desarrollo urbano, dentro de los límites de su territorio jurisdiccional.

La zonificación se puede definir¹ como la división del territorio en zonas, que tienen como objeto o fin, el cumplimiento de dos funciones fundamentales.

a-. Determinar las partes del territorio municipal, destinadas a la edificación o construcción privada y a otros tipos de construcción así como las partes destinadas a la expansión del Habitado y las zonas reservadas a otros usos y

1. I DI Lorenzo. Lineamenti di diritto urbanistico Roma-ed-Rass Lav. Pubbl., 1970, p. 192.

- b-. Indicar las características y los vínculos u obligaciones que se deben observar en las construcciones y en las diversas zonas.

La zonificación² es la determinación de características homogéneas por zonas del territorio que deben observarse en la utilización de las áreas, estas características establecidas en la zonificación, se refieren por ejemplo a la distancia, altura, número de pisos, superficie edificable, densidad, tipos de arquitectura, función del edificio, etc.

Las definiciones anteriores, nos permiten afirmar que la zonificación cumple dos objetivos fundamentales, en primer lugar especificar las características tipológicas de las zonas y en segundo lugar, determinar el límite de las mismas.

De ahí que la zonificación³ es la que permite efectuar la división en zonas del territorio municipal, con la precisión o indicación de zonas destinadas a la expansión del agregado urbano y la determinación de las obligaciones, y el carácter a observarse en cada una de ellas.

Cabe señalar, que la zonificación, no tiene como competencia solamente la parte del territorio municipal, destinado a usos residenciales, comprende también las áreas a utilización productiva, de ahí que podamos precisar zonas industriales, comerciales, agrícolas, turísticas, artesanales, zonas blancas, zonas verdes, zonas marítimas. Según Schinaia⁴, el plan regulador general al determinar o prescribir, desde un punto de vista urbanístico la destinación de una determinada zona del territorio, a varios usos, debe necesariamente, tomar en consideración todo el territorio municipal, porque es el resultado de una elección óptima, del uso del territorio mismo.

Sobre la base de esta global valoración

debe hacer una elección, que consiste en la individualización concreta eminentemente discrecional de una determinada zona, para un determinado uso, lo que implica inevitablemente sobre un plan lógico, una doble consideración positiva y negativa.

La doctrina italiana, ha clasificado la zonificación en dos tipos:

a-. La zonificación funcional⁵

Refiriéndose a la división del territorio en zonas, bajo el punto de vista de la destinación de alguna de ellas, en cuanto una zona resulta caracterizada por su destinación, a la residencia, a la actividad industrial, comercial, artesanal.

b-. Zonificación arquitectónica.

Conocida con este nombre⁶ la zonificación que tiene por objeto, señalar, cuáles deben ser las normas y características y aplicarse en las construcciones edilicias, es decir se refiere en términos generales, al tipo arquitectónico que debe seguirse en la construcción, reconstrucción, así como las obligaciones que deben cumplirse y respetarse.

Destacan dentro de la zonificación los conceptos de verde agrícola, verde público y zonas blancas, por lo que consideramos necesaria establecer con precisión sus significados, dentro de la planificación urbanística.

El verde agrícola y al verde público.

Ambos conceptos, tienen en el plan regulador general la misma función o sea, asegurar a la ciudad una zona verde, la que se puede obtener permitiendo la cultivación o creación de un parque o jardín.

Es importante señalar que el vínculo a "verde agrícola", ha sido puesto, no en el interés de que dicha zona se dedique a la

2. L. Barsotti F. Spartigati. Potere di piano e proprietà, E Inaudi ed, 1971, pp. 131-132.

3. F. Salvia. F. Teresu. Lineamenti di diritto urbanistico, Cedam ed, 1976, pp. 69-70.

4. M. Schinaia. In Il Foro Amm, 1970 p. 134.

5. L. Mazzaroli. I piani regolatori urbanistici nella teoria giuridica della pianificazione, Cedam, Padova 1966, p. 137.

6. G. Roehrsen. Gli Strumenti urbanistici italiani Noccioli ed, 1971, p. 137.

agricultura, sino en aras de satisfacer exigencias de carácter urbanístico, para poder establecer la relación que debe existir entre áreas edificadas, edificables y los espacios libres.

Según Schinaia⁷ la utilización del territorio es agrícola, a menos que exista un plan urbanístico, en virtud del cual venga prevista una utilización distinta.

Hacemos notar que existe una discusión sobre cual es la verdadera clasificación de la "zona a verde público", pues parte de la doctrina sostiene, que se trata de una zonificación y parte que se trata de una localización.

Al respecto Mazzaroli manifiesta que en cuanto concierne a la llamada "zona a verde público" se debe reconocer, que no se trata de una zona en sentido propio, sino de áreas reservadas por una especial destinación a una utilidad pública, por razones de higiene, estética. Esta destinación es precisada con un mecanismo semejante a los otros espacios destinados a sede de obras o instalaciones públicas, en el que interesa resaltar el interés público, el que viene manifestado no con el cumplimiento de una obra, sino con la adquisición del área de parte de la Municipalidad para conservarla y mantenerla así como es.

Por lo anterior, podemos concluir que las zonas a verde público no caen dentro de lo que hemos denominado zonificación, sino dentro de lo que se conoce en derecho urbanístico como localización.

Las zonas blancas.

En el lenguaje urbanístico⁸ se ha introducido el termino "zonas blancas", para indicar, aquellas zonas que estan comprendidas en el perímetro del plan regulador, pero en las cuales sin embargo el plan mismo, no señala ninguna prescripción o norma.

Belmonte di Tarsia⁹ señala que por zona blanca se entiende, aquellas zonas comprendi-

das en el perímetro del plan regulador, pero no distinguidas por coloración o signo convencional, que indique la destinación de las zonas.

Según la doctrina¹⁰ las zonas blancas, resultan de la falta de especificar prescripciones en el plan regulador general, en consecuencia, estas zonas permanecen sujetas solo a las prescripciones que se encuentran contenidas en las leyes.

Habíamos señalado, que el plan regulador general, debe tomar a la hora de su formulación, en consideración la totalidad del territorio municipal; lo que nos permite interpretar que la no regulación de las zonas blancas por el plan regulador, no significa una violación a esta disposición y esto porque esta claro que el plan regulador no debe necesariamente contener específicas prescripciones para todo el territorio municipal; lo que si debe hacer, a la hora de su formación, es tomar en consideración todo el territorio municipal, dentro de los límites de su jurisdicción territorial, y es de aquí de donde deriva o nace precisamente, la legitimación de la llamada zona blanca.

Por localización, vamos a entender la determinación de áreas del territorio, que vienen destinadas a sede de obras o instalaciones públicas, están comprendidas dentro de estos, la red de las principales vías de comunicación terrestre, ferrovías, navegables en los casos necesarios, así como en las relativas instalaciones; las áreas destinadas a formar espacios de uso público o sujetas a especiales servidumbre; las reservadas a edificación pública o de uso público, así como obras o instalaciones de interés colectivo o social.

Y para concluir insistimos una vez más, como lo afirma la doctrina italiana¹¹ que la división del territorio en zonas es practicamente la esencia y la razón de ser del plan regulador general, así como lo que le da fundamento a la disciplina urbanística.

7. M. Schinaia op. cit. p. 132.

8. M.S. Giannini. Nota a sent. No. 1955, In Consdli Stato, p. 153.

9. P. Belmonte Di Tarsia. Nota In Cons di Stato, sent No. 1590, p. 754.

10. I. Di Lorenzo, op. cit., p. 102. V. Testa P. 86. Zona Verde. A proposito delle zone verdi e stata falta distinzione tra verde pubblico, verde agricolo e verde privato.

11. Barsotti-Spantigati. Potere di piano e proprietà. Einaudi ed 1971, pp. 131-132.

BIBLIOGRAFÍA

1. I. Di Lorenzo. Lineamenti di diritto urbanistico. Roma-ed-Rass. Lav. Pubbl., 1970.
2. L. Barsotti F. Spantigati. Potere di piano e proprietà, Einaudi ed, 1971.
3. F. Salvia. F. Teresi. Lineamenti di diritto urbanistico, Cedam ed. 1976.
4. M. Schinaia. In Il Foro Amm, 1970.
5. L. Mazzarolli. I piani regolatori urbanistici nella teoria giuridica della pianificazione, Cedam, Padova, 1966.
6. G. Roehrssen. Gli strumenti urbanistici italiani. Noccioli ed, 1971.
7. M.S. Giannini. Nota a sent No. 1955, In Cons. di Stato.
8. P. Belmonte Di Tarsia. Nota in Cons. di Stato, sent. No. 1590.
9. I. Di Lorenzo. V. Testa. Zona verde. A proposito delle zone verdi e stata fatta distinzione tra verde pubblico, verde agricolo e verde privato.
10. Barsotti-Spantigati. Potere di piano e proprietà. Einaudi ed. 1971.
11. Ley de Planificación Urbana No. 4240 de 15 Nov. 1968, reformada por ley No 4574 de 4 de mayo 1970, Hasta No. 7015 de 22 de julio de 1985.
12. Constitución Política de la República de Costa Rica. Concordada y anotada con revoluciones de la Sala Constitucional. Prodel. Programa para el Desarrollo Legislativo.