

GUÍA
DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL EN
ESPACIOS RURALES

333.73
F981-g

Fundación DEMUCA

Guía de Ordenamiento Territorial en Espacios Rurales / Fundación DEMUCA. – San José, C.R. : DEMUCA, 2011. 124 p.

ISBN 978-9968-809-97-9

1. Ordenamiento Territorial. 2. Zonas Rurales.
3. Gobierno Local. 4. Desarrollo Local. I. T.

Fundación DEMUCA

Fundación para el Desarrollo Local y el Fortalecimiento Municipal e Institucional en Centroamérica y El Caribe

Dirección Técnica Fundación DEMUCA

Juan Manuel Baldares del Barco

Coordinador Regional Programa de Fortalecimiento Institucional

Guía elaborada por ProDUS-UCR

Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible

Dirección

Rosendo Pujol Mesalles

Coordinación y edición

Rosendo Pujol Mesalles

Karla Barrantes Chaves

Equipo de Trabajo

Rosendo Pujol Mesalles	Marco conceptual
Félix Zumbado Morales	Diagnóstico territorial, turismo rural y capacidad de carga
Karla Barrantes Chaves	Zonificación, fraccionamientos y procesos de gestión
Leonardo Sánchez Hernández	Proyecciones de población, escenarios y financiamiento servicios agua
Paola Salazar Arce	Metodologías participativas, capacidades institucionales
Cindy León Sequeira	Diagnóstico territorial y centros de población
Raíly Solano Ramírez	Cambio climático y Eficiencia energética
Delio Robles Loaiza	Centros de población
Eduardo Rodríguez Calderón	Amenazas Naturales
Eduardo Vega Díaz	Cuencas hidrográficas e infraestructura rural
Luis Zamora González	Cuencas hidrográficas e infraestructura rural
Erick Orozco Orozco	Amenazas Naturales

Asistentes

Adolfo Gell Loría

Katherine Arroyo Arce

Jorge Antonio Campos Campos

Diseño gráfico y diagramación

Cindy León Sequeira, Delio Robles Loaiza y Alberto Quesada Vargas

Primera Edición 2011

© Fundación para el Desarrollo Local y el Fortalecimiento Municipal e Institucional de Centroamérica y El Caribe (Fundación DEMUCA)

Sede San José, Costa Rica • Tel.: (506) 2258-1813 • Fax: (506) 2248-0297
Apartado Postal: 697-1005 • www.demuca.org • info@demuca.org

Este libro ha sido impreso con tintas y papel amigable con el ambiente.

4.5. POLÍTICAS DE FRACCIONAMIENTOS EN ESPACIOS RURALES

4.5.1. Aspectos generales

El tamaño de los fraccionamientos en espacios rurales está determinado principalmente por las características socioculturales de su población, sin embargo, es un elemento determinante en el ordenamiento territorial, que puede establecer el nivel de consolidación o de presión que tendrá una zona.

A la hora de segregar una parcela, se genera la posibilidad de nueva infraestructura para los lotes resultantes. Este efecto se repite cuantas veces se produzcan más fraccionamientos, dependiendo de la zona, es posible ocasionar presión urbana en zonas inadecuadas para el crecimiento poblacional.

La construcción de nuevos caminos promueve también la creación de más fraccionamientos, pues para asegurar la independencia a cada parcela es necesario que una vía pública se encuentre frente al lote. Así pues, las calles existentes y proyectadas reflejan en nivel de segregación que se pretende para un territorio determinado.

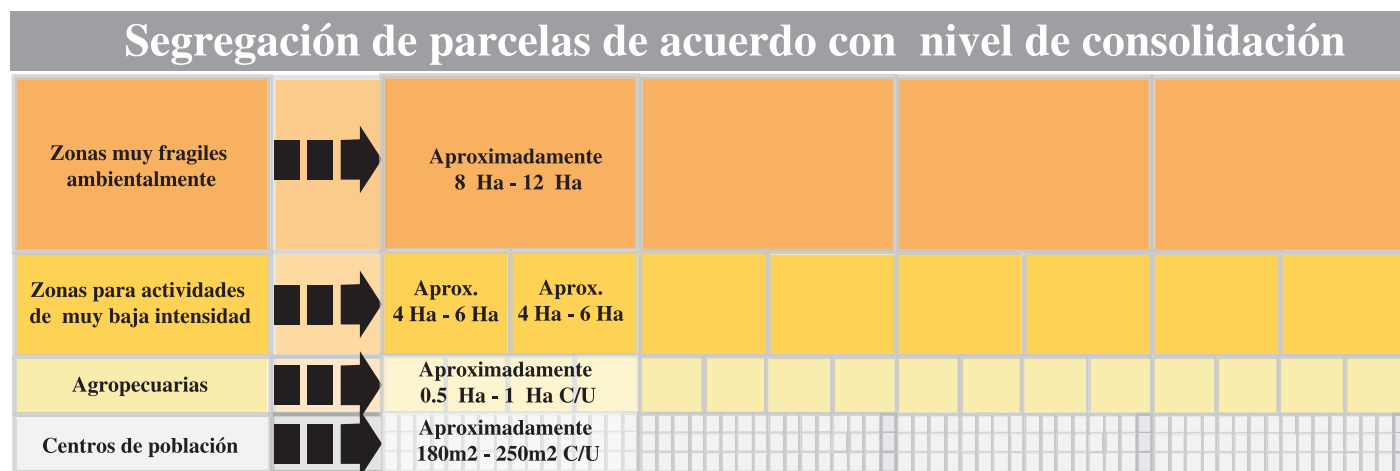


Imagen 4.5.1. Ejemplo de tipos de segregación de acuerdo con las características de la zona.

Para poder establecer los diferentes niveles de segregación de una zona, es necesario partir de una zonificación del territorio, donde se establezca cuáles serán las zonas que se buscan para la conservación, agricultura, turismo y centros de población.

Las características de cada zonas y su potencial, van a determinar los tamaños de lotes más apropiados (ver imagen 4.5.1), considerando también los fraccionamientos ya inscritos u ocupaciones actuales de la tierra.

4.5.2. Bordes y límites

Existe un borde entre el espacio urbano y rural, los centros de población corresponden a pequeños conglomerados urbanos en zonas rurales, con niveles de infraestructura que deben proveer a sus habitantes condiciones mínimas de calidad de vida, con acceso a la educación, servicios y salud.

Por otra parte, en zonas rurales cuyo propósito es la produc-

ción agropecuaria o actividades de baja intensidad, las necesidades a satisfacer están vinculadas principalmente con las actividades productivas de las mismas.

De esta forma es necesario garantizar mediante la normativa respectiva en los Planes de Ordenamiento Territorial, reglas que permitan la conservación de cada uno de estos espacios, para brindar protección a la actividad agrícola, reservar tierras para la conservación ambiental y que permitan un crecimiento adecuado de los centros de población en zona rural.

Para efectos del presente documento, el abordaje de las segregaciones se clasificará en: núcleos consolidados y zonas fuera ellos.

En el capítulo IV, sección “Desarrollo urbanos de centros poblados en espacios rurales”, se amplía el concepto de la frontera urbano-rural.

4.5.3. Núcleos consolidados

Los núcleos consolidados corresponden a los centros donde actualmente se concentra la mayor densidad de población y donde se pretende establecer los asentamientos humanos que se desarrollarán con el crecimiento de la población.

Los municipios deberían promover la concentración de la población en núcleos, donde ya existen servicios públicos y ofrecer así una infraestructura de mejor calidad, así como servicios públicos y privados. El área de los núcleos consolidados debe estar limitada por anillos de crecimiento, esto traería como consecuencia un transporte público más eficiente debido a la disminución en los tiempos de viaje, así como una mejora en servicios como la educación y salud, dado que será posible atender una mayor población dentro de un área más reducida.

Cuando se controla el tamaño de los fraccionamientos, también se está influyendo directamente en el nivel de consolidación o de dispersión de determinado lugar.

Para establecer el tamaño de segregación de un núcleo consolidado existe una serie de información básica:

- a) Conocimiento de la población, sus costumbres y los procesos culturales en la tenencia de la tierra.
- b) Información base de concentraciones de población, la cual podría determinarse con fotografías aéreas.
- c) Ubicación de escuelas y servicios de salud.

En un escenario más optimista de disponibilidad de información sería conveniente tener además de la lista anterior:

- a) Censo de población, con referencias espaciales, por ejemplo tener dicha información en Sistemas de Información Geográfica.
- b) Catastro del núcleo, que permita saber cuál es la distribución de las propiedades.

Lo óptimo para poder determinar estos valores además de lo anterior:

- a) Valores de la tierra
- b) Tendencia de crecimiento (proyecciones de población)
- c) Catastro analizado mediante sistemas de información geográfica, que permite conocer las tendencias de segregaciones que se están dando.

Es importante establecer un tamaño de lote accesible a la población, que no se aleje mucho de las tendencias de fraccionamiento actuales y cuya dimensión no agote rápidamente el espacio disponible en el centro de población.

Las políticas de fraccionamiento deben ir acompañadas de

otras regulaciones propias de la zonificación como: alturas que permitirían establecer el nivel de densidad, porcentaje de área del lote que se podría cubrir con construcción y los usos del suelo permitidos.

4.5.4. Zonas fuera de los núcleos consolidados

Las zonas ubicadas fuera de los núcleos consolidados tienen distintos propósitos, pueden destinarse a la agricultura, conservación ambiental, actividades ecoturísticas, protección de fuentes de agua, entre otras.

Cada una de estas zonas tiene un propósito ya establecido en la zonificación general del municipio, mediante el Plan de Ordenamiento Territorial, este plan fija también las actividades que estas zonas podrían albergar, así como el porcentaje de tierra explotable para dicha actividad.

Idiosincrasia de la población

En la Centroamérica y República Dominicana, existen diferentes prácticas en cuanto a las segregaciones, costumbres para herencias y repartición de la tierra.

Las políticas de fraccionamiento que se adopten deberán considerar la idiosincrasia de la población, sin embargo, es necesario establecer un balance entre los intereses individuales y colectivos, de alguna forma rescatar la esencia de estas tradiciones sin caer en fraccionamientos excesivos.

En el caso de las herencias, por ejemplo, es posible que un agricultor desee fraccionar su parcela para repartirla entre sus hijos, quienes a su vez aspirarán a hacer lo mismo con su descendencia, este comportamiento podría generar niveles altos de segregaciones, que en el largo plazo acabarían con el propósito de la zona y la transformarían en una población dispersa.

Como se ha señalado, la consolidación de los centros de población ayuda a mejorar la calidad de vida de quienes viven en él, la dispersión de la población, por el contrario, aumenta la desigualdad social, pues se reduce sustancialmente el acceso a los servicios e infraestructura de mejor calidad.

Alguna información importante para la toma de decisiones

La información para determinar el nivel de segregación de cada zona, está muy vinculada con la zonificación general del Plan de Ordenamiento Territorial, sin embargo, a grandes rasgos se puede citar:

- a) Información indispensable:
Uso del suelo actual

Pendientes o curvas de nivel

Costumbres de la población

- b) Información conveniente, además de lo ya citado en el punto a), se puede agregar:

Capacidad de uso del suelo

Censo agrario

Censo de población

- c) La información óptima, correspondería a lo señalado en los puntos a) y b), junto con:

- Análisis en sistemas de información geográfica de los censos disponibles.
- Catastro de propiedades y su referencia espacial
- Otra información física como: estudios hidrogeológicos, cuencas, entre otros.

Categorías de segregaciones

Esta región es muy rica en diversidad física y social, lo podría generar muchas categorías. A manera de guía se han establecido grupos generales que pueden ser subdivididos de acuerdo con las particularidades del caso.

Estas macro categorías son las siguientes (ver imagen 4.5.1):

- a) Zonas muy frágiles ambientalmente: estas zonas son generalmente aquellas que presentan pendientes pronunciadas (superiores al 40% aproximadamente), con cobertura boscosa, poco intervenidas por el ser humano, con ecosistemas poco fragmentados o bien con vulnerabilidad de estarlo. En estas zonas se plantean fraccionamientos generosos, los mayores de todo el municipio, estas zonas no están pensadas para una explotación agropecuaria, sino para la conservación de la flora y fauna existente con la posibilidad de algún nivel de ecoturismo, como senderos, canopy, entre otros.

- b) Zonas para actividades de baja y moderada intensidad: En este caso es posible que presente pendientes menos pronunciadas que en el caso anterior, así como una dis-

minución en la cobertura boscosa, sin embargo, aún son tierras que presentan un considerable valor paisajístico y poseen vegetación importante. En ellas es posible tener actividades productivas de una baja intensidad. Estas tierras no se contemplan como zonas agropecuarias, sino para otros propósitos como turismo, actividades forestales, entre otras. El tamaño de fraccionamiento de estas parcelas será menor que en el caso b), sin embargo aún son parcelas de tamaños superiores a las agrícolas.

- c) Zonas agropecuarias: De acuerdo con la capacidad de uso del suelo, son tierras aptas para la producción agrícola, con relieve plano y poca cobertura boscosa. Su principal objetivo son cultivos y la ganadería. Estos podrían ser los fraccionamientos más pequeños de la zona rural, sin embargo, es necesario tener especial cuidado en establecer un valor que sea suficiente para la producción agrícola.

- d) Otras posibles zonas: Además de las categorías ya señaladas puede existir otras de acuerdo con la naturaleza del municipio, como son zonas de amortiguamiento alrededor de los centros de población, zonas industriales, zonas para el crecimiento futuro, grandes parques regionales, entre otras.

A manera de síntesis se podría concluir que en aquellas porciones del territorio donde se busca la conservación del medio, es necesario establecer tamaños de lotes superiores a otras zonas rurales, los cuales pueden ir variando dependiendo del propósito de cada zona.

Para el caso de segregaciones agropecuarias, es necesario establecer la parcela mínima productiva, promoviendo estrategias que permitan a la descendencia del agricultor poder permanecer en la tierra sin necesidad de segregar, por ejemplo sus hijos podrían optar por con algún derecho de explotación o régimen de propiedad parcial. La creación de medidas alternativas podría ayudar a detener los fraccionamientos excesivos, reducirían la presión inmobiliaria y colaborarían a conservar el espíritu agropecuario del lugar.