PLAN REGULADOR DEL CANTON DE SIQUIRRES MUNICIPALIDAD DE SIQUIRRES-2020

Proyecto financiado mediante Convenio de Transferencia No Reembolsable Nª TR –O3/02-G. Entre El Fondo de Preinversión del MIDEPLAN y la Municipalidad del Cantón de Siquirres. Refrendado por la CONTRALORÍA según Oficio Nº 06915 de 15 de junio del 2005. Proyecto en el marco de la carta de intenciones UNA- MUNICIPALIDAD DE SIQUIRRES firmado entre el 8-11 / 7-12 – 005.







**Listado de profesionales y participantes responsables del proyecto**

**Representantes de la Comisión del Plan Regulador**

Lic. Mangell Mc Lean Villalobos Alcalde Municiapalidad de Siquirres

Alvaro Ramírez Ruíz Presidente de la Comisión

Ninotchka Banavides Badilla Corodinadora Comisión del Plan Regulador

Maritza Delgado González

Iván Rodríguez Núñez

Randal Salas Rojas

Luis A. Umaña Guilleén

**Representantes del Concejo Municipal**

Randall Black Reid

Gerardo Badilla Castillo

EQUIPO TÉCNICO PLAN REGULADOR

**Geógrafa Lidia Orias Arguedas**

*Coodinadora del Proyecto*

M.Sc. Geología. Gestión Integral para el Desarrollo de los Georecursos.

**Geógrafo Esteban Aguilar Castrillo**

Bach. Consultor en Ordenamiento Territorial y Sistemas de información geografica

**Arquitecto Antonio Osorio**

Mag. Consultor en Ordenamiento Territorial y Planificacion Regional

**Arquitecto Jesus Flores Badilla**

Lic. Consultor en Ordenamiento Territorial

**Geógrafo Gonzalo Hernández Ramírez**

Lic. Especialista en Cartografía

**Geógrafo Leonel Somarribas Chavarría**

Lic. Especialista en Demografía y Transportes

**Geógrafo Luis Nelson Arroyo**

Lic. Especialista en geomorfología y riesgos

**Geógrafo Guillermo Calderón Ramírez**

MSc. Geografía política

**Geógrafo: Luis Sandoval Murillo**

MSc. Especialista en Sistemas de Información Geográfica

**Geóloga Krista Thiele Mora**

Lic. Consultora ambiental en hidrogeología

**Geólogo Jason Borbón Rivera**

Bach. Consultor ambiental en hidrogeología

**Sociólogo: Gonzalo Mora Cortés**

Lic. Especialista en participación comunitaria

**Geógrafo Omar Arrieta Chavarría**

Dr. Especialista en ordenamiento del territorio

**Biólogo Luis Chaves Cernas**

Bachiller. Consultor Ambiental

**Agrónomo Roy Mac Donald Bourne**

MSc. Especialista certificador de uso conforme de suelo

**Marco Jurídico:**

**Abogado Sergio Rivera Jiménez**

MAg. En Desarrollo Humano y especialista en Derecho Ambiental

# DISPOSICIONES GENERALES DEL REGLAMENTO

La Municipalidad del Cantón de Siquirres, en ejercicio de las facultades que le otorgan el artículo 169 de la Constitución Política, el artículo 1 de la Ley de Construcciones N° 833 del 2 de Noviembre de 1949, la Ley de Planificación Urbana Nº 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y el Código Municipal, Ley Nº 7794 del 27 de abril de 1998, decreta el siguiente Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo, como parte del Plan Regulador, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

## 33.1 Glosario de términos

Para los efectos de este Reglamento, los términos que se indican tendrán el siguiente significado:

**Acera:** Parte de la vía pública, normalmente ubicada en sus orillas, que se reserva para el tránsito de peatones.

**Actividad conflictiva**: corresponde a todas aquellas actividades comerciales, industriales, o servicios molestos o contaminantes para la calidad de vida de la población de la zona.

**Actividad obra o proyecto de muy bajo impacto ambiental potencial**. Se refiere a las actividades humanas que, cumpliendo lo dispuesto en las resoluciones Nº 583-2008-SETENA y Nº 2653-2008-SETENA, no provocan destrucción o alteración negativa del ambiente ni generan residuos o materiales tóxicos o peligrosos y que no representan una desmejora de la calidad ambiental del entorno en general o alguno de sus componentes en particular

**Alineamiento:** Línea fijada por la Municipalidad o Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la entidad u órgano público en ejercicio de sus competencias como límite o proximidad máxima de la construcción respecto a la vía pública, sobre ríos y quebradas, tendidos eléctricos, conducciones de agua, oleoducto y otros.

**Alcantarillado pluvial:** conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción y evacuación de aguas pluviales.

**Alcantarillado sanitario:** conjunto de instalaciones dispuestas para la captación, conducción y evacuación de aguas residuales o negras.

**Altura máxima**: Corresponde a la distancia vertical máxima entre el nivel medio de la base de la estructura y el punto más alto de la misma.

**Ampliación:** Aumento del área o de las dimensiones de un inmueble existente.

**Análisis de Alcance Ambiental (AAA):** El procedimiento técnico para realizar el análisis ambiental de la propuesta de uso del suelo que se incluye como parte del plan regulador o la respectiva planificación territorial, y que complementa la metodología del IFA y el desarrollo mismo del Plan Regulador.

**Anteproyecto:** Procedimiento preliminar de consulta en el que se evalúa el Plano de propuesta de diseño, y que antecede a la presentación de los planos constructivos del proyecto. El plano de propuesta es sujeto a modificaciones o ajustes, en el se describe las características generales de la obra a realizar y su factibilidad, por lo que no autoriza al desarrollador para ejecutar obras o proceder a la venta de lotes.

**Antejardín:** Es el retiro frontal determinado por el Plan regulador y que consiste en la distancia que se genera entre la línea de propiedad y la línea de construcción, que implica una restricción para construir, sin que por ello se pierda la condición de propiedad privada.

**Apartamentos:** Conjunto de varias habitaciones que, con un fin determinado, ocupan todo o en parte de un piso o edificio, o bien parte de varios pisos (soluciones en dúplex o en triplex).

**Área ambientalmente frágil (AAF):** Espacio geográﬁco que en función de sus condiciones de geoaptitud, de capacidad de uso del suelo, de ecosistemas que lo conforman y su particularidad sociocultural; presenta una capacidad de carga restringida y con algunas limitantes técnicas que deberán ser consideradas para su uso en actividades humanas. También comprende áreas para las cuales, el Estado, en virtud de sus características ambientales específicas ha emitido un marco jurídico especial de protección, resguardo o administración.

**Articulación de los asentamientos dispersos a la trama urbana consolidada**: Esta estrategia es aplicable a los centros poblados y asentamientos que se encuentran cercanos a dicho núcleo. La estrategia que seguir consiste, principalmente, en la dotación de infraestructura, de equipamiento colectivo y comunal, de espacios públicos y de reforzamiento de las funciones locales según el sistema jerárquico de centros poblados.

**Calle pública:** vía de dominio público y de uso común, que por disposición administrativa se destinará al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos vigentes respectivos.

**Calzada:** es el espacio dispuesto para el tránsito de vehículos, comprendido entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje.

**Categorías de análisis**: La clasificación del uso de la tierra por sectores económicos, la clasificación de la tierra según categorías de ordenamiento territorial, y la clasificación operativa según formas de intervención: Comprende las categorías de ordenamiento territorial, clasificación del uso de la tierra por sectores económicos, la clasificación según capacidad del uso la tierra, los planos físicos, los de amenazas naturales y factores de riesgo, las condiciones generales de la estructura general y orgánica del territorio, entre ellas; la accesibilidad vial, abastecimiento de agua, energía y evacuación de aguas pluviales.

**Centro histórico:** Asentamientos de carácter irrepetible, en los que van marcando su huella los distintos momentos de la vida de un pueblo, que forman la base en donde se asientan las señas de identidad y su memoria social. Comprende tanto los asentamientos que se mantienen íntegros como ciudades, aldeas o pueblos, como las zonas que hoy, a causa del crecimiento, constituyen parte de una estructura mayor.

**Certificado de zona**: corresponde al certificado que otorga el Departamento Técnico encargado de la Municipalidad de Siquirres haciendo constar el uso de una zona que le corresponde a determinado lote o finca**.**

**Cobertura**: Se define como la proyección horizontal de una estructura o como el área en metros cuadrados o porcentual del predio cubierta por tal estructura o edificación.

**Condominio:** Inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible.

**Conjunto:** Grupo de edificaciones aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje sean de valor excepcional, desde el punto de vista histórico, artístico o científico.

**Conservación absoluta**: Son las zonas que tienen ecosistemas estratégicos, altamente vulnerables o que contienen recursos naturales bien conservados, que por ley se encuentran bajo algún régimen de protección, son zonas de control y manejo especial, no se permite ningún tipo de intervención y constituye propiedad pública.

**Conservación activa:** Esta categoría de protección incluye las zonas que están reguladas y afectadas por algún régimen de protección, presentan elementos de carácter cultural y ecológico de gran valor, en esta área los derechos sobre la propiedad son mixtos pues se combina la propiedad pública y la propiedad privada; en esta categoría se regulan los usos y formas de ocupación del territorio mediante normas de protección, manejo y conservación.

**Consolidación:** Son zonas donde existe carencia o déficit de infraestructura, equipamientos colectivos y comunales, servicios públicos y problemas de accesibilidad.

**Construcción:** es toda estructura que se fije o se incorpore a un terreno; incluye cualquier obra de edificación, reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

**Densidades:** Se trata de la densidad neta, en caso de fraccionamientos, o bruta, en caso de urbanizaciones, edificios de apartamentos o condominios, y es la relación entre el número de personas y la superficie donde ellas se asientan, medido como habitantes por hectárea (hab./Ha.)

**Densificación:** Son las zonas residenciales que de acuerdo con el parcelamiento y por la cantidad de espacio edificado tienen capacidad para dar cabida a más viviendas, aumentando la densidad neta de población por hectárea. Las formas de intervención consisten en identificar y cuantificar el número de viviendas por hectárea, establecer el tamaño, forma y tipo de los proyectos de intervención parcial y desarrolla urbano y de las parcelas y los parámetros de cesión de tierra pública. Son las intervenciones orientadas a determinar y controlar la capacidad de carga de las áreas que tienen potencial para aumentar la densidad de construcción y de aprovechar de manera eficiente la infraestructura instalada, sin alterar sustancialmente las características ambientales y urbanas de la zona.

**Derecho de vía:** es el ancho total de la carretera, calle, sendero, servidumbre, siendo su distancia medida entre líneas de propiedad, y que incluye en su caso calzada, franjas verdes y aceras.

**Descarga de aguas pluviales:** Autorización para el drenaje de las aguas pluviales de toda edificación, urbanización o condominio hacia río, quebrada, acequia o sistema urbano existente

**Desarrollo progresivo:** Constituyen aquellas zonas que presentan las mejores condiciones para la urbanización en el corto plazo, ya que poseen baja aptitud para la explotación primaria, no evidencian problemas relacionados con amenazas naturales, ni poseen ecosistemas naturales de gran valor. El manejo que se recomienda es incorporar estas tierras, paulatinamente, a la trama urbana en la medida que avance el proceso de urbanización, de manera que se mantenga el tejido urbano continuo y un patrón de crecimiento compacto.

**Retiros:** Son los espacios abiertos (no edificados), comprendidos entre una estructura y los linderos del predio donde esta se ubica; se conocen los retiros frontales, laterales y posteriores.

**Estudio de Impacto Ambiental (EsIA):** Es un documento de naturaleza u orden técnico y de carácter interdisciplinario, que constituye un instrumento de evaluación ambiental, que debe presentar el desarrollador de una actividad, obra o proyecto, de previo a su realización y que está destinado a predecir, identificar, valorar, y corregir los impactos ambientales que determinadas acciones puedan causar sobre el ambiente y a definir la viabilidad (licencia) ambiental del proyecto, obra o actividad objeto del estudio.

**Ejecutor:** Para los efectos de este Reglamento, el ingeniero, arquitecto, técnico o maestro de obra autorizado por la Municipalidad, que esté a cargo de la ejecución —no de la planificación— de una obra.

**Estacionamientos:** Aquellos lugares edificados o en lotes, públicos o privados, destinados a guardar vehículos, incluyendo terminales de autobuses y garajes para taxis.

**Evaluación Ambiental Estratégica (EAE):** Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental aplicado a políticas, planes y programas. Por su característica y naturaleza, este tipo de proceso se puede aplicar, además, a los proyectos de trascendencia nacional, binacional, regional centroamericano, o por acuerdos multilaterales, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

**Evaluación Ambiental Inicial (EAI):** Procedimiento de análisis de las características ambientales de la actividad, obra o proyecto, con respecto a su localización para determinar la significancia del impacto ambiental. Involucra la presentación de un documento ambiental firmado por el desarrollador, con el carácter y los alcances de una declaración jurada. De su análisis, puede derivarse el otorgamiento de la viabilidad (licencia) ambiental o en el condicionamiento de esta a la presentación de otros instrumentos de la EIA.

**Evaluación de Impacto Ambiental (EIA):** Procedimiento administrativo científico-técnico que permite identificar y predecir cuáles efectos ejercerá sobre el ambiente, una actividad, obra o proyecto, cuantificándolos y ponderándolos para conducir a la toma de decisiones. De forma general, la Evaluación de Impacto Ambiental, abarca tres fases: a) la Evaluación Ambiental Inicial, b) la confección del Estudio de Impacto Ambiental o de otros instrumentos de evaluación ambiental que corresponda, y c) el control y seguimiento ambiental de la actividad, obra o proyecto a través de los compromisos ambientales establecidos.

**El Certificado de Uso del Suelo:** Acredita la conformidad de uso a los requeri­­mientos de la zonificación y sus requisitos, tales como alineamiento, frente y áreas mínimas y otros condicionantes si los hay (alturas, accesos, vegetación, rótulos, acabados, horarios, etc.).

**El retiro frontal**: Está fijado en el Reglamento de Vialidad y Transporte del presente Plan Regulador y consiste en el trazo, en el plano catastrado, de una línea paralela a la del frente de la propiedad, a una distancia igual a la del retiro frontal. Esta línea se conoce como Línea de Construcción.

**El retiro lateral:** Si la edificación tiene ventanas en la pared, paralela a la respectiva colindancia, será de 1,5 m. para edificios de un piso y de 3,0 m. para los de dos pisos; por cada piso adicional deberá agregarse un metro de retiro más. De no existir ventanas, no se exige.

**Fachada:** Es el alzado o geometral de una edificación. Puede ser frontal (exterior), lateral, o posterior; o interior, cuando corresponde a patios internos

**Frente de lote:** Es la longitud en su línea frontal de demarcación.

**Frente Mínimo**: Es el tamaño mínimo permitido del lado del lote a fraccionar, que colinda con la calle pública o servidumbre.

**Habitable:** Local que reúna los requisitos mínimos de seguridad, higiene y comodidad.

**Habitación:** Espacio constituido por un solo aposento.

**Índice de construcción:** Es el cociente que resulta de dividir el total de metros de construcción entre la superficie del lote. En este cómputo se excluyen sótanos y azoteas.

**Interesado:** Persona física o jurídica responsable de la solicitud o gestión ante la administración del permiso de construcción.

**Impacto Ambiental:** Efecto que una actividad, obra o proyecto, o alguna de sus acciones y componentes tiene sobre el ambiente o sus elementos constituyentes. Puede ser de tipo positivo o negativo, directo o indirecto, acumulativo o no, reversible o irreversible, extenso o limitado, entre otras características. Se diferencia del daño ambiental, en la medida y el momento en que el impacto ambiental es evaluado en un proceso ex – ante, de forma tal que puedan considerarse aspectos de prevención, mitigación y compensación para disminuir su alcance en el ambiente.

**Impacto Ambiental Potencial (IAP):** Efecto ambiental positivo o negativo latente que ocasionaría la ejecución de una actividad, obra o proyecto sobre el ambiente. Puede ser preestablecido, tomando como base de referencia el impacto ambiental causado por la generalidad de actividades, obras o proyectos similares, que ya se encuentran en operación.

**Índice de Fragilidad Ambiental (IFA):** se deﬁne como el balance total de carga ambiental de un espacio geográﬁco dado, que sumariza la condición de aptitud natural del mismo (biótica, gea y de uso potencial del suelo), la condición de carga ambiental inducida, y la capacidad de absorción de la carga ambiental adicional, vinculada a la demanda de recursos.

**Inspección Ambiental:** Es el procedimiento técnico y formal de verificación y recolección de datos e información ambiental que se realiza en el sitio en el que se desarrollará una actividad, obra o proyecto.

**Jerarquización vial:** De acuerdo con el Mapa de Vialidad y el Reglamento de Vialidad, los caminos públicos, según su función, se clasifican en Red Vial Nacional y Red Vial Cantonal.

**Línea de construcción**: una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica una distancia de ésta igual al retiro frontal o antejardín requerido.

**Línea de propiedad:** La que demarca los límites de la propiedad en particular.

**Lote o Predio:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a uno o más senderos o vías. Puede ser de uso privado, público o comunal.

**Quebrada permanente**: Quebrada con flujo permanente de agua.

**Quebrada temporal**: Quebrada con desaparición del flujo o flujo intermitente de agua según sea periodo lluvioso o seco.

**Los planos:** Muestran la forma de organización y de uso y ocupación del territorio. Los distintos planos y reglamentos regularán el uso actual y futuro de la tierra.

**Manual de Instrumentos Técnicos para el Proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (en adelante, Manual de EIA):** Documento debidamente publicado en el diario oficial La Gaceta, que contiene el conjunto de órganos, procedimientos, instrumentos, procesos, instrucciones y lineamientos, jurídicos, administrativos, ambientales y técnicos que regirán el sistema de evaluación, control y seguimiento ambiental que establece el presente Reglamento.

**Monumento:** Obra arquitectónica, de ingeniería, escultura o pintura monumentales; elementos o estructuras de carácter arqueológico; cavernas con valor significativo desde el punto de vista histórico, artístico o científico; incluye las grandes obras y creaciones modestas que hayan adquirido una significación cultural importante.  
30.- Obra provisional: construcción de servicio y utilidad temporal, previa a la construcción de una obra definitiva.

**Naciente**: Es aquella área de la cuenca hidrográfica donde se identifica según la cartografía y en el campo, donde inicia el río o quebrada. Se considera como área de protección un mínimo de 100 metros alrededor del punto principal de la naciente.

**Normas de uso de la tierra:** La definición de las normas de uso de la tierra, se fundamenta en la clasificación y calificación de la tierra, según la división de la totalidad del territorio en categorías de ordenamiento territorial.

**Obras de infraestructura:** Conjunto de instalaciones que permiten la operación de las redes de servicios públicos y la habilitación de los espacios urbanos.

**Ordenamiento Ambiental del Territorio (OAT):** consiste en el inventario, diagnóstico y definición de las condiciones naturales del ambiente de un espacio geográfico dado, con el fin de establecer las limitantes de uso y sus condiciones de aptitud para el desarrollo de determinadas actividades humanas. En términos prácticos el OAT significa analizar todo el conjunto de variables que conforman un ambiente dado y definir en función de su análisis integral, una distribución o división de ese espacio geográfico en función de las aptitudes naturales del mismo y de sus limitantes al desarrollo de actividades, obras o proyectos.

**Patrimonio Cultural:** Es el conjunto de bienes y expresiones culturales que hemos recibido de nuestros antepasados y que atestiguan las relaciones de los seres humanos. Abarca el territorio del país y la historia que se desarrolló en él, acumulada en forma de leyendas, tecnologías, conocimientos, creencias, arte, arquitectura y sistemas de producción y organización social.

**Patrimonio Histórico-Arquitectónico:** Totalidad de edificaciones, monumentos, sitios, conjuntos y centros históricos así declarados conforme la Ley y el presente Reglamento.

**Permiso de construcción:** Es la licencia otorgada por la Municipalidad para construir en su propiedad, siempre y cuando la construcción se ajuste a lo establecido en el Plan Regulador y la legislación y reglamentación urbanística.

**Piezas habitables:** Los locales que se destinan a salas, despachos, estudios, comedores y dormitorios.

**Piezas no habitables:** Las destinadas a cocinas, cuartos de baño, lavanderías, bodegas, garajes y pasillos.

**Plano catastrado:** Plano oficial de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación.

**Plano constructivo:** Documento oficial que describe la ejecución de un proyecto arquitectónico espacial a través de medios técnicos, grafico y/o escritos.

**Preservación:** consiste en la conservación de los bienes culturales en las mismas condiciones en que se les ha encontrado, protegiéndolos de la humedad, de los agentes químicos, de todo tipo de plagas y de microorganismos, con el propósito de evitar, o al menos, retardar su deterioro

**Prevención:** Conjunto de acciones protectoras que se aplican sobre un bien patrimonial.

**Profesional responsable:** Miembro activo del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos facultado para velar por la supervisión y cumplimento de las normas, reglamentos y especificaciones técnicas de toda construcción.

**Protección:** Acción o conjunto de acciones tendientes a evitar que agentes naturales y/o sociales dañen o deterioren el patrimonio histórico arquitectónico.

**Puesta en valor:** Habilitación de un inmueble para un uso distinto al original sin desvirtuar su tejido histórico.

**Reconstrucción:** Devolución de un tejido histórico o una parte de él, a una condición pretérita suya conocida, utilizando para ello tanto materiales nuevos como antiguos. Debe distinguirse de la reconstrucción conjetural pues en este caso la condición pretérita del bien no es conocida de manera cabal.

**Recuperación:** En esta categoría se incluyen las áreas que presentan recursos naturales contaminados o degradados, asentamientos humanos muy deteriorados y estructuras obsoletas o en total estado de deterioro, por lo que se requieren acciones y formas de intervención para recuperar estos espacios y mejorar sus condiciones. Las intervenciones en esta categoría se traducen en programas de construcción y mantenimiento de la infraestructura, de control de la contaminación, relocalización de asentamientos humanos, obras de corrección, recuperación de espacios públicos, recuperación de derechos de vía, expropiación, reserva y compra de tierras, control de procesos naturales. El régimen es de propiedad privada.

**Renovación estricta:** Son los terrenos, infraestructuras y edificaciones que presentan defectos estructurales y que su estado es deficiente, por lo que deben ser sustituidos o relocalizados, requieren procesos de intervención mediante programas de recuperación y sustitución de los inmuebles, viviendas, equipamiento e infraestructuras.

**Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS):** instrumento legal que sirve de base para normar y orientar el control y condicionamiento ambiental de la ejecución del desarrollo dentro del territorio en estudio. Con este mecanismo, se pretende lograr un equilibrio entre el proceso de evaluación ambiental y la agilización de los trámites que los administrados deben cumplir ante el Estado, en particular, con la supresión de la repetición de trámites.

**Renovación:** Constituye el conjunto de actuaciones dirigidas a introducir modificaciones sustanciales en el uso actual para detener procesos de deterioro y degradación física y ambiental. Las formas de intervención se aplicarán a zonas que presenten conflictos de uso, por mezcla de usos incompatibles y a problemas de congestión vehicular y zonas deterioradas que presentan problemas estructurales, que no requieren ser sustituidos. Estas zonas se clasifican de uso mixto y en éstas, se establecen las normas y formas de intervención tendientes a detener el proceso de deterioro.

**Reparación:** Renovación y/o reconstrucción de cualquier parte de una obra, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas.

**Restauración o conservación urbanística:** Implica la identificación, localización, gestión manejo y conservación de aquellas edificaciones e instalaciones que se encuentran bajo la Ley de Patrimonio Histórico y Arquitectónico y aquellas que pueden ser parte del mismo. Las formas de intervención son de recuperación, conservación y renovación, restauración. La restauración implica acciones a seguir para devolver al área sus características originales, la conservación significa que se permita dar un uso productivo específico a los inmuebles, siempre que se desarrolle sin detrimento de ello, con normas estrictas acerca del uso y conservación de las características. Las formas de intervención en estas áreas tenderán a mejorar los niveles de cobertura de infraestructura, equipamiento, servicios, redes y vías. Estas formas de intervención deben ser aplicables a los asentamientos dispersos y centros poblados, según el tamaño de la población y jerarquía, y niveles del Índice de Desarrollo Social (IDS) publicado por el Ministerio de Planificación (MIDEPLAN).

**Rótulo Funcional:** Corresponde a un elemento publicitario bidimensional, de diseño básico que contiene la información fundamental para identificar una actividad, no posee fuente propia de iluminación.

**Sector:** se define como un área donde para toda su superficie, se establecen los parámetros que se deben aplicar, como el uso, densidad, superficie mínima de lote, altura máxima de la edificación y número de niveles, frente mínimo, cobertura máxima y retiros (frontal, posterior y lateral). Los sectores vienen graficados en las Fichas Urbanísticas incluidas como Anexo 1 del Reglamento de Zonificación de Usos del Suelo de este Plan Regulador y los parámetros a aplicar en cada sector se incorporan en una tabla en el Anexo mencionado.

**Servicio local**: Son aquellas actividades de servicio en zonas de vivienda de carácter local.

**Significancia del Impacto Ambiental (SIA):** Consiste en la valoración cualitativa y cuantitativa de un impacto ambiental dado, en el contexto de un proceso de valoración y armonización de criterios tales como el marco regulatorio ambiental vigente, la finalidad de uso –planeado- para el área a desarrollar, su condición de fragilidad ambiental, el potencial efecto social que pudiera darse y la relación de parámetros ambientales del proyecto.

**Sitio:** Lugar en el cual existen obras del hombre y la naturaleza, incluidos los lugares arqueológicos de valor significativo para la evolución o el progreso de un pueblo, desde el punto de vista histórico, estético, etnológico, antropológico o ambiental.

**Sobreuso de la tierra**: corresponde a tierras con capacidad de uso entre V o VI y VIII con uso agrícola, que está siendo sobre utilizada de acuerdo con su capacidad clasificada según la Metodología para la Determinación de la Capacidad de Uso establecida por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

**Subuso de la tierra**: corresponde a tierras con capacidad de uso que de acuerdo al uso actual está siendo subutilizada, por ejemplo, tierras en categorías de capacidad de uso I a IV con uso actual en pastos de acuerdo a su capacidad clasificada según la Metodología para la Determinación de la Capacidad de Uso establecida por el Ministerio de Agricultura y Ganadería.

**Suelo urbanizado**: Todo aquel suelo que ya ha sido transformado por contar con infraestructura construida, tales como: redes viales con los acabados predominantes de la localidad, redes de distribución de agua potable, redes de alcantarillado pluvial y de evacuación de aguas negras (cuando exista el servicio), postes y tendido eléctrico o electrificación subterránea, entre otros.

**Suelo urbanizable**: Suelo destinado, dentro de este Plan Regulador, a ser transformado en nuevos desarrollos urbanos que se encuentren ubicados dentro de los Límites de Cuadrantes Urbanos y Áreas de Expansión de las cabeceras de distritos y centros de población claramente delimitados en el mapa de zonificación y en esta reglamentación. Todo desarrollo de urbanización o fraccionamiento en suelo no urbanizado debe considerar la construcción de la infraestructura y equipamiento necesarios para poder llevarlo a cabo. En caso de que la infraestructura urbana construida sea de beneficio para futuros proyectos de urbanización, los promotores de éstos últimos deberán pagar proporcionalmente y en cualquier tiempo, el costo de la misma al urbanizador que la construyó, lo cual será requisito previo al otorgamiento del permiso de construcción.

**Suelo no urbanizable**: Se entenderá incluido dentro de esta categoría el suelo que, por razones ambientales, agrícolas, forestales, hídricas, geológicas y geomorfológicas, de recarga y vulnerabilidad hídrica y fragilidad ambiental, o por cualquier otra restricción impuesta en este Plan Regulador, o dentro de alguna ley en particular, o establecida en esta reglamentación, no estará destinado al desarrollo urbanístico. En el suelo no urbanizable se permitirá el tipo de actividad cuya finalidad sea la preservación natural, el mejoramiento paisajístico y su uso turístico, la producción agropecuaria, la conformación de áreas verdes y la mitigación del riesgo por amenaza natural o tecnológica, con excepción de lo señalado en este reglamento.

**Superficie Mínima:** Es el área mínima permitida del lote a fraccionar.

**Tejido histórico:** Componentes materiales originales de una edificación, monumento, centro histórico o sitios patrimoniales.

**Tierra urbanizable:** Son las zonas y fincas o parcelas que presentan las condiciones adecuadas para el desarrollo urbano residencial, acceso a la estructura vial y de transporte, red de aguas y energía. La forma de intervención en las tierras urbanizables implica la identificación de las fincas, determinar las densidades de población para cada zona y para cada finca, establecer las normas y parámetros de cesión de tierra pública, determinar el tipo y escala del proyecto de ejecución parcial.

**Unidades de explotación o producción:** Son ecosistemas de alta capacidad de uso de la tierra para actividades primarias como agricultura, ganadería y minería, se clasifican como tierras no urbanizables bajo un régimen de propiedad privada.

**Uso adecuado de la tierra:** corresponde a la tierra de uso actual que se usa adecuadamente, de acuerdo a su capacidad y clasificada según la Metodología para la Determinación de la Capacidad de Uso establecida por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

**Uso condicional**: Es aquel uso que puede darse en una zona, previa autorización especial de la Municipalidad, Ministerio de Salud, Dirección de Urbanismo del INVU, fijándose restricciones y requisitos especiales, técnicamente definidos, adicionales a los establecidos para los usos permitidos o conformes.

**Uso prohibido o no conforme**: Es aquel que no se ajusta a la zonificación.

**Uso permitido o uso conforme**: Es aquel uso al cual tiene derecho el propietario de un inmueble para destinar y construir las estructuras necesarias, previa tramitación de los permisos respectivos.

**Uso del suelo:** Destino o fin dado a determinado terreno, según la zonificación dispuesta por el Plan Regulador.

**Viabilidad (Licencia) Ambiental (VLA):** Representa la condición de armonización o de equilibrio aceptable, desde el punto de vista de carga ambiental, entre el desarrollo y ejecución de una actividad, obra o proyecto y sus impactos ambientales potenciales, y el ambiente del espacio geográfico donde se desea implementar. Desde el punto de vista administrativo y jurídico, corresponde al acto en que se aprueba el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, ya sea en su fase de Evaluación Ambiental Inicial, o de Estudio de Impacto Ambiental o de otro documento de EIA.

**Visado Urbano:** Autorización otorgada por la Municipalidad para el uso urbano de una finca, lote o predio

**Zona agropecuaria**: Es aquella zona donde los usos del suelo serán dedicados predominantemente a la actividad agropecuaria.

**Zona comercial**: Corresponde a una zona donde las actividades son de predominio comercial y de servicios asociados y no conflictivos entre sí.

**Zona de alta densidad**: Es aquella zona donde la densidad de población es de 51 a 120 habitantes y de 120 viviendas por hectárea.

**Zona de media densidad**: Es aquella zona donde la densidad de población es de 41 a 50 habitantes y de 80 viviendas por hectárea.

**Zona de baja densidad**: Es aquella zona donde la densidad de población es de 1 a 40 habitantes y de 40 viviendas por hectárea.

**Zona de uso mixto**: Son aquellas áreas donde el desarrollo urbano o de cualquier otra naturaleza mezcla varios usos, a saber: residencial, comercial y de servicios, industriales o especiales, siempre que los usos sean compatibles. En estas zonas, se establece el uso dominante y las normas para los usos conformes acordes con la zonificación.

**Zona industrial**: Es aquella zona delimitada para ubicación de actividad industrial donde rigen requisitos de tipos de industrias a instalar, tamaños de lote, retiros, alturas, análisis de Estudio de Impacto Ambiental (EIA).

**Zona residencial**: Es aquella zona dedicada principalmente para actividad residencial.

**Zona turística**: Corresponde a zonas donde por su localización inmediata a los atractivos turísticos está orientada a uso o explotación turística permanente o de segunda residencia. En estas zonas pueden combinarse el comercio y servicios como segunda actividad totalmente complementaria con la residencia turística que estén definidos por el diseño de sitio de la urbanización. La densidad, el tamaño de lote, los requisitos de frente, fondo, altura de la edificación y otros requisitos están definidos en cada zona.

**Zonificación**: Según la Ley 4240 de Planificación Urbana, se entiende por zonificación a la división de una circunscripción territorial en zonas de uso, para efecto de su desarrollo racional. La organización del territorio, expresada por la zonificación, consiste en la división del territorio en áreas de uso y función dominante, esta división se basa en los criterios generales de racionalidad, armonización y compatibilidad, seguridad, salubridad y sostenibilidad. La zonificación constituye el instrumento jurídico técnico para la determinación del modelo de ordenamiento territorial actual y futuro, que, mediante la regulación del derecho de la propiedad y uso del suelo, es adoptado por la ordenación espacial y por la programación de las actuaciones del plan.

# XL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO

El plan del cantón de Siquirres es un proyecto que tiene como objetivo general, ordenar los usos del suelo y elaborar una propuesta de zonificación que regule la explotación racional de los recursos con que cuenta este territorio y promueva el desarrollo socioeconómico de manera sostenible, garantizando mejor calidad de vida a sus habitantes. Plan de Desarrollo (2001-2010): Este plan tiene como objetivo general, orientar el quehacer institucional municipal con una visión de futuro, que permita ordenar y mejorar el uso de los recursos (naturales, humanos, financieros y materiales), para asegurar un uso eficiente y eficaz en beneficio de un mejoramiento integral de la calidad de vida de todos los ciudadanos del cantón, bajo un enfoque de desarrollo humano, equitativo y sostenible. En el cual se promueva la coordinación interinstitucional, el equilibrio, la solidaridad y la justicia en el acceso a los diversos servicios básicos y a las oportunidades que se generen según las dinámicas socioproductivas y económicas que se desarrollan en el cantón y la región.

## CAPÍTULO I Disposiciones Generales

### Articulo 1 Definición y contenido

Este reglamento está directamente asociado a los mapas de Zonificación, de usos del suelo de este plan regulador, así como al resto de la reglamentación y documentación que lo componen. Señala la Descripción de las Zonas de Uso y sus parámetros urbanísticos, e incluye como anexos con igual fuerza normativa la Tabla de Parámetros Urbanísticos y la Tabla General de Usos/Actividades del Suelo para cada zona.

El Plan Regulador del Cantón de Siquirres se establece de conformidad con los siguientes procedimientos:

a) Se recibió por parte de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) en la sesión ordinaria No. 035-201136, del DIA 6 de mayo del 2013, en el cual se otorga la “Viabilidad Ambiental al Plan Regulador Urbano”, expediente administrativo EAE-07-2012-SETENA, mediante la resolución 1189-2013-SETENA.

Así mismo con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana y de acuerdo a la Resolución Nº 2010-006380 dada en San José 9 de abril del 2010 dictada por la Sala IV en relación a los procedimientos y convocatorias para el plan regulador, donde dice que no se puede sustituir la publicación que se describe a continuación:

b) Se convocó a una audiencia pública por medio del diario oficial La Gaceta, No. XXX del XXXXX. Dicha audiencia se realizó el XXX de XXX del XXXX en la, XXXXXXXXXX, donde se dio a conocer el proyecto y la reglamentación propuesta, y se recogieron las observaciones verbales y escritas formuladas por los interesados.

c) Se obtuvo la aprobación de sus reglamentos y respectivos mapas por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo mediante el dictamen de la Dirección de Urbanismo

d) El Concejo Municipal acordó la adopción formal de sus reglamentos, por mayoría absoluta de votos, en la sesión XXXXX Nº XXX, efectuada el XX de XXXXX del XXXX, según acuerdo No. XX-XXX- XX, que cita textualmente: “El Concejo Municipal del Cantón de Siquirres, en la sesión ordinaria Nº XX, acta XX del XXXXX de XXXX del XXXX, adoptó el siguiente acuerdo: Acuerdo Nº XX. Por tanto, este Concejo mociona, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, adoptar el “Plan Regulador del Cantón de Siquirres”, por lo cual se procede de inmediato con la publicación en el Diario Oficial La Gaceta. Acuerdo firme”.

### Articulo 2 Objetivos

Los objetivos urbanísticos que se persiguen con la zonificación del uso del suelo son los siguientes:

a)- Establecer los diferentes tipos de uso del suelo de acuerdo a la naturaleza y utilidad de cada uno de ellos.

b)- Delimitar el uso de la tierra con el fin de orientar el desarrollo y crecimiento ordenado de las diferentes actividades que se realicen y se lleven a cabo en los próximos años en la tierra urbanizada y urbanizable del cantón.

c)- Lograr una mejor integración de los diferentes tipos de usos del suelo, y consecuentemente obtener un desarrollo equilibrado del cantón.

d)- Mantener un mejor equilibrio entre el medio ambiente y la urbanización.

e)- Regular la intensidad con que las diferentes actividades se desarrollarán en el suelo urbanizado y urbanizable.

f)- Lograr un mejor balance entre el uso del suelo aquí establecido y la infraestructura existente.

g)- Regular las diferentes actividades que se desarrollan en el Cantón y contribuir a la consolidación de las diferentes áreas de crecimiento urbano, de acuerdo con su vocación y función de protección y producción agropecuaria y ecoturística.

h)- Incorporar la variable ambiental dentro del ordenamiento territorial definido.

### Articulo 3 Tipos de Uso del Suelo.

Los tipos de usos de suelo se describen en el artículo N° 6, son relevantes para determinar el desarrollo de las propuestas de Zonificación.

### Articulo 4 Tipos de usos del suelo según la actividad a realizar.

Con el propósito de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el territorio del cantón, consolidando ciertos usos y actividades, y con la intención de proteger de ciertas prácticas que resulten molestas o incompatibles, el uso del suelo se clasifica en los siguientes tipos: Usos Conformes, Usos No Conformes y un tercer tipo de uso llamados Usos Condicionales, que a continuación se definen:

a)- **Usos conformes.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación acordes con los usos propuestos, sin que exista ninguna condición o restricción de conformidad con los requisitos y lineamientos de este Plan Regulador para una determinada zona.

b)- **Usos no conformes.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación que no son permitidas en determinadas zonas, por no cumplir con los requisitos y lineamientos del Plan Regulador.

b.1)- **Usos no conformes tolerados.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación existentes a la fecha de entrada en vigencia de este Plan Regulador, pero que no son compatibles con sus requisitos y lineamientos.

La declaratoria de uso no conforme tolerado procederá para todas aquellas actividades y obras de edificación que, no siendo conformes, están en alguno de los siguientes casos:

i)- Cuando exista licencia municipal (patente) vigente para la actividad solicitada.

ii)- Cuando exista permiso vigente de construcción o remodelación para la actividad solicitada.

iii)- Cuando exista un Certificado de Uso del Suelo emitido y que durante su vigencia haya servido de base para la elaboración de planos constructivos o cualquier otra gestión ante las instituciones públicas competentes.

iv)- Cuando la infraestructura existente en la zona no pueda utilizarse para los usos permitidos en este Plan Regulador, y sólo sea apta para la actividad solicitada.

En estos casos no se permitirá el crecimiento de estas actividades ni la construcción de obras de edificación que supongan crecimiento. Las intervenciones en construcciones existentes sólo se permitirán en los siguientes casos:

i)- Cuando las obras correspondan a trabajos de mantenimiento de lo existente y que no impliquen cambios o reparación de la estructura primaria.

ii)- Cuando el inmueble sea declarado de valor histórico, cultural o patrimonial por la institución competente.

iii)- Cuando las remodelaciones sean necesarias para cumplir con normas ambientales, de seguridad e higiene.

iv)- Cuando el inmueble sufra daños por siniestros, por situaciones de caso fortuito o fuerza mayor.

b.2)- **Usos no conformes prohibidos.** Se refiere a las actividades y obras no conformes en una zona que no cumplan los requisitos establecidos para la consideración de usos no conformes tolerados.

c)- **Uso condicional.** Son todas aquellas actividades y obras de edificación que pueden darse en una zona, siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas por la Municipalidad con base en las restricciones impuestas por el Plan Regulador o cualquier otra ley o reglamento vigente. Estas condiciones deberán indicarse en el Certificado de Uso de Suelo. El incumplimiento de dichas condiciones en cualquier tiempo dejará sin efecto el permiso concedido y podrá ser cancelado por la Municipalidad previa aplicación de los principios del Debido Proceso.

Dentro de este tipo de uso quedarían englobados los **usos complementarios**, es decir, todas aquellas actividades y obras de edificación destinadas para comercio y servicios que pueden darse en zona residencial y que atienden a las necesidades cotidianas de la población del propio barrio, ciudadela o urbanización. También se determinan los usos complementarios para cada zona en el mapa de zonificación (uso mixto, comercial y servicios, público institucional, etc.).

Al aplicar estos tipos de usos, pueden aparecer una serie de situaciones particulares que se describen a continuación:

- **Uso concurrente o limítrofe**: Son aquellas actividades y obras de edificación que se llevarán a cabo en terrenos ubicados sobre la línea divisoria entre dos o más usos. En este caso el propietario del terreno optará voluntariamente a cuál tipo de uso del suelo se acoge, siendo tal decisión irrevocable en el futuro. Se exceptúa dicha opción en el caso del límite entre zona residencial e industrial. Cuando el terreno tenga dos o más frentes a tipos de uso del suelo comercial, servicios, mixto y residencial, se permitirá el desarrollo de la actividad comercial en un cien por ciento del suelo edificable, siempre y cuando el acceso a la actividad solicitada sea por la zona comercial o mixta.

**- Uso temporal**. Son aquellas actividades o construcciones temporales para actividades relacionadas con eventos tales como ferias, festejos populares, turnos, fiestas patronales, conciertos, festivales y otras actividades similares. Este uso se otorgará con un plazo máximo de un mes.

### Articulo 5 Calificación de las actividades.

La determinación de los tipos de usos del suelo indicados en el Artículo 3, se hará mediante el Certificado de Uso del Suelo, según las zonas de uso descritas en este Reglamento. En caso de producirse variaciones en los requisitos establecidos para la zona, el Certificado de Uso del Suelo tendrá vigencia de un año natural, a partir de la emisión de este.

## CAPÍTULO II Tipos de zonas de uso según su naturaleza jurídica o zonificación.

### Articulo 6 Clasificación funcional del suelo por zonas de uso.

Con el fin de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el Cantón y contribuir a la consolidación, regulación e impulso de las diferentes áreas de crecimiento urbano, de acuerdo con su vocación, uso predominante y funcionalidad, el territorio del Cantón, en términos generales, se zonifica en diferentes zonas de uso, que son las siguientes:

* *Z-1 Zona Marítimo Terrestre (ZMT)*
* *Z-2* Zona de Protección (ZP)
* *Z-3 Zona de Protección de Humedales (ZPH)*
* *Z-4 Zona de Captación Hídrica (ZCH)*
* *Z-5 Zona Agrícola Uno (ZAG-1)*
* *Z-6 Zona Agrícola Dos (ZAG-2)*
* *Z-7 Zona Agrícola Tres (ZAG-3)*
* *Z-8 Zona Agroecoturística Uno (ZAET-1)*
* *Z-9 Zona Agroecoturística Dos (ZAET-2)*
* *Z-10 Zona Mixta Comercial Industrial (ZMCI)*
* *Z-11 Zona Comercial y de Servicios (ZCS)*
* *Z-12 Zona Residencial Alta Densidad (ZRAD)*
* *Z-13 Zona Residencial Media Densidad (ZRMD)*
* *Z-14 Zona Residencial Baja Densidad (ZRBD)*
* *Z-15 Zona Público Institucional Comercial Siquirres (ZPICS)*
* *Z-16 Zona Público Institucional Comercial Periféricos (ZPICP)*
* *Z-17 Zona Embalse Represa Hidroeléctrica Reventazón (ZERHR)*

Todas las zonas anteriormente citadas están identificadas y delimitadas en el Mapa de Zonificación.

Cuando un lote o finca quede dividido por un límite entre zonas, las regulaciones de cualquiera de ellas podrán o no extenderse al resto del lote o finca, a criterio técnico, debidamente sustentado, de la Municipalidad, hasta una distancia máxima de 50 metros en zona urbano residencial y 100 metros de dicho límite en zona agropecuario forestal y otras zonas, excepto en la zona Marítima Terrestre.

### Articulo 7 Usos de la tierra

A efecto de regular los usos en cada zona, estos se clasifican en:

Según categorías de uso de la tierra por sectores económicos: los terrenos, edificios y estructuras para fines agrícolas, industriales, comerciales, residenciales, públicos y cualquier otro.

Las zonas residenciales se clasifican como unifamiliares y multifamiliares (se reducen a tres niveles y el espacio que ocupan en el cantón, solo cerca de poblados relevantes), según la intensidad de uso que se les dé, las zonas unifamiliares se clasifican de acuerdo con el área y las dimensiones de los lotes que mejor convenga. De acuerdo con esto, las zonas residenciales se clasificarán en zonas de distinta densidad de acuerdo con la forma de parcelamiento y cabida, según los criterios técnicos establecidos por la legislación y reglamentación.

Las zonas agrícolas se clasificarán de acuerdo con la capacidad de uso de la tierra y los niveles de fragilidad establecidos por el Índice de Fragilidad Ambiental, las tres zonas planteadas presentan diferentes niveles de ocupación antrópica y condiciones de usos dictaminadas por sus cualidades ambientales. El primer nivel tiene una condición de mayor restricción de ocupación debido a su fragilidad acuífera y a su cercanía con las zonas con humedales y zonas bajas; el segundo con niveles de fragilidad intermedios, pero en zonas con mayores pendientes y mayor cobertura boscosa, especialmente al sur de la ruta 32; el tercero más general tiene niveles de fragilidad intermedios, asociados con áreas de producción agropecuarias cercanas a la infraestructura instalada, en especial caminos de orden nacional.

Las zonas públicas se clasifican de acuerdo con lo que se establece en la Ley 4240 de Planificación Urbana reflejadas en el mapa oficial a una escala adecuada, en lo que respecta al mapa oficial, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones y la clasificación elaborada para el mapa oficial de áreas públicas del Cantón.

Zonas de uso mixto, son aquellas áreas donde el desarrollo urbano o de cualquier otra naturaleza, mezcla varios usos (siendo siempre que los usos sean compatiles), a saber: residencial, comercial y de servicios, industriales o especiales, siempre que los usos sean compatibles. En estas zonas, se establece el uso dominante y las normas para los usos conformes acordes con la zonificación.

La zona Marítima terrestre tiene su propia regulación, de acuerdo con lo que se dispone en la Ley 6043, por el Reglamento a la Ley sobre la Zona Marítima Terrestre número 7841-p, la Ley del Instituto Costarricense de Turismo, El Código Municipal, la ley 4240 de Planificación Urbana, leyes subsidiarias y conexas, por lo que no será objeto de regulación en este reglamento.

En cada zona se regulará de acuerdo con los siguientes criterios: superficie, dimensiones y forma de los lotes, localización, altura y área de piso, distancia de los retiros, patios y espacios abiertos, la cobertura del lote por edificios y estructuras, la provisión de espacios para estacionamientos carga y descarga de vehículos fuera de las calles.

**Aplicación del reglamento y requisitos para permisos de construcción, patentes y otros.**

### Articulo 8 Aplicación del reglamento:

La administración y aplicación del Plan Regulador estará a cargo de las dependencias administrativas municipales, relacionadas con las materias reguladas por los Reglamentos.

En los casos cuando la decisión debe tomarse vía acuerdo del Concejo Municipal, este último será dictaminado por la Comisión del Plan Regulador.

La Comisión del Plan Regulador vigilará la correcta aplicación de las normas, que dictan o autorizan sus Reglamentos y debe estar conformada, de acuerdo al Art. 59 de la Ley No. 4240 de Planificación Urbana, con regidores, funcionarios de la planta administrativa y vecinos interesados. Una vez entrada en vigencia el Plan Regulador, sólo prevalecerá el criterio de la Municipalidad. Únicamente se considerará el criterio del INVU a solicitud de la Comisión Permanente del Plan Regulador.

### Articulo 9 Regulaciones al uso no conforme:

Cualquier uso de terrenos, edificios o estructuras existentes a la fecha de vigencia de este Reglamento que no corresponda a los usos permitidos en la zona en cuestión, podrá continuar con las siguientes regulaciones:

- No podrá ampliarse, reconstruirse o remodelarse parcial o totalmente, sin la previa autorización de la Municipalidad.

- No podrá cambiarse a otro uso no conforme, salvo que este otro sea más compatible con el uso de la zona, bajo criterio técnico debidamente sustentado por parte de la Municipalidad.

- Su continuidad dependerá de que el administrado demuestre a la municipalidad que se tomaron todas las medidas de mitigación necesarias, para compensar los inconvenientes que la actividad en cuestión pueda generar.

### Articulo 10 Permisos de construcción, patentes y visados.

La Municipalidad solamente otorgará permisos de construcción, ampliación o remodelación de edificios y urbanizaciones cuando éstas no contravengan la zonificación o cualquiera de las disposiciones del presente Reglamento.

De igual manera, sólo se concederán patentes ó permisos para cualquier inmueble cuando el uso solicitado sea conforme con la zonificación y las disposiciones de este Reglamento.

Sólo se otorgará el visado del Artículo 33 de la Ley de Planificación Urbana a lotes producto de fraccionamiento y urbanización, si las porciones resultantes cumplen con los requisitos establecidos en el presente Reglamento, además de las normas generales.

### Articulo 11 Certificado de uso del suelo en permisos.

Para los efectos de permisos de construcción, ampliación, remodelación, restauración, demolición, o reconstrucción de edificios o urbanizaciones así como cambio de usos del suelo cualquier persona física o jurídica, pública o privada, deberá obtener previamente un **Certificado de Uso del Suelo**, emitido por el Departamento Técnico encargado en el cual se hará constar el uso permitido en el inmueble que se desea aprovechar, también se demarcará el alineamiento de construcción, frente mínimo, área mínima de lote, así como las condiciones especiales dada la zona en que se ubique.

### Articulo 12 Requisitos del certificado de uso del suelo

Para obtener el correspondiente **Certificado de Uso del Suelo** los interesados deben presentar y cumplir con los requisitos que se establecen:

1. El interesado deberá hacer la consulta por escrito.
2. Plano catastrado original o copia debidamente certificada del inmueble sobre el cual se tiene interés.

### 

### Articulo 13 Plazos de trámites

Todo trámite en el Departamento Técnico encargado tendrá un plazo de resolución máximo de quince días hábiles, que se contará a partir del día inmediato siguiente a su presentación en dicha oficina. Salvo los casos de proyectos especiales en los cuales se requieran estudios más especializados que los básicos de cada proyecto, tales como estudios de geólogos, hidrólogos, ecologistas, los cuales deberán tener respuesta dentro de un plazo máximo de treinta días hábiles.

En el caso de que el Certificado de Uso de Suelo (de acuerdo con el Plan Regulador) garantice la factibilidad del proyecto, se les dará el visto bueno del Departamento de Catastro. Dicho certificado no autoriza la ejecución de obras ni proceder a la venta de lotes, pero sí da derecho de continuar con los requisitos formales de la solicitud respectiva ante el Departamento correspondiente, sea esto Patente o Ingeniería Municipal.

### Articulo 14 Vigencia del certificado de uso de suelo.

Los respectivos certificados de uso de suelo mantendrán su vigencia hasta que haya un cambio en la norma o se modifique el presente Plan Regulador.

### Articulo 15 Permisos para movimiento de tierra y de excavaciones.

Todo proyecto o actividad que requiera movimientos de tierras deberá solicitar previamente el permiso respectivo antes del permiso de construcción. Esta solicitud deberá incluir plan de movimientos de tierras, con curvas de nivel y diseño de perfiles. Los permisos de movimiento de tierra en función de futura construcción estarán sujetos a lo indicado en el Capítulo XIII de la Ley de Construcciones y el Capítulo XVI del Reglamento de Construcciones. Para la autorización del permiso deberá cumplirse, además, con las regulaciones que al efecto establece la Ley Orgánica del Ambiente y el respectivo Reglamento de la Secretaría Técnica Ambiental (SETENA).

### Articulo 16 Urbanizaciones, fraccionamientos y construcciones

Se negará el visado de planos, relacionados a fraccionamientos, por cualquiera de las siguientes razones:

* Cuando del simple fraccionamiento se originen lotes que tengan menos tamaño de lo permitido por el Plan Regulador, inadecuado acceso a las vías públicas o carentes de servicios indispensables.
* Que no cuenten con el permiso del caso, ni se trate de lotificaciones con fines o efectos de urbanización
* Por el atraso en el pago de impuestos o servicios municipales.
* Si no cede el 10 % del área municipal y de uso público.

### 

### Articulo 17 Situaciones existentes o de hecho

Las superficies y frentes mínimos estipulados en este Reglamento para todas y cada una de las zonas serán exigibles en lotes o fincas nuevas, producto o resultado de un fraccionamiento de finca madre o urbanización y en el momento de otorgar los permisos correspondientes.

Los lotes o fincas ya existentes y cuyas superficies y frentes se encuentren por debajo de los requisitos mínimos de su zona, tanto en las áreas ya urbanizadas como en las aledañas, podrán permanecer igual o agruparse, sin perjuicio de las facultades municipales para denegar, cuando proceda, los permisos de construcción en ellos.

Los requisitos de las construcciones (retiros, cobertura, área de construcción, estacionamientos u otros) serán exigibles a las construcciones futuras o que se pretenda construir, y al momento de solicitar permiso de construcción, remodelación o ampliación. Sin embargo, cuando se pretenda construir en un lote existente cuyas dimensiones sean inferiores a las indicadas para la zona correspondiente, y que al aplicarse los requisitos de construcción (que son los correspondientes a las dimensiones de lotes prescritos) se compruebe que no es posible aplicarlos, o al aplicarlos la obra resulta inhabitable. Solo bajo esas circunstancias, la Municipalidad podrá reducir los requisitos o eliminarlos del todo, bajo el criterio técnico debidamente sustentado por la Departamento Técnico correspondiente.

Las construcciones ya existentes y que no están cumpliendo con los requisitos, en cualquier zona, podrán permanecer igual, o modificarse siempre y cuando cumpla con los requisitos aquí establecidos.

### Articulo 18 Retiros de la construcción

Los retiros de la construcción medidos a partir de la línea de propiedad no implicarán expropiación de las fajas o porciones de lote que queden sin edificar, como tampoco lo implica el ajustarse a la línea de edificación. Para determinar el retiro sobre ríos y quebradas, debe aplicarse lo dispuesto en Ley Forestal N° 7575 Art. 33 y 34, todo plano que colinde con cauces fluviales debe solicitar alineamiento en la Dirección de Urbanismo del INVU

En los lotes esquineros, el retiro posterior se podrá considerar, lateral o viceversa total o parcialmente, de acuerdo con el criterio del Departamento Técnico correspondiente.

En el caso de las carreteras en que el Ministerio de Obras Públicas y Transportes fija su propio alineamiento, prevalecerá el retiro o alineamiento mayor.

**Integración de la variable ambiental y evaluaciones de impacto ambiental**

### Articulo 19 Integración de la variable ambiental

La Variable Ambiental debe ser considerada para la determinación de los usos de la Tierra, actividades no conformes, conformes y condicionales. Los mapas del Índice de Fragilidad Ambiental (IFA) Integrado y Subclase son de índole obligatorios para cualquier uso o actividad a realizarse en el territorio. Esta propuesta municipal proporcionará a los propietarios interesados los usos permitidos y no permitidos, según corresponda la zonificación para cada lote.

El mapa de IFA Subclase establece las recomendaciones de usos del suelo para comprender cuales actividades son recomendadas o no bajo criterios técnicos según lo establece la metodología del Decreto IFA y específicamente los estudios “Incorporación de la Variable Ambiental”, fase I Índice de Fragilidad Ambiental, fase II Análisis de Alcance Ambiental y fase III Reglamento de Desarrollo Sostenible (as siglas y los nombres se definen en la sección de términos). Esta guía será de carácter restrictivo y no prohibitivo, ya que el Plan Regulador del cantón de Siquirres, las actividades humanas se deberán ajustar a las condiciones y capacidad de carga ambiental del territorio para cada una de las zonas ambientales, implica que cada propietario deberá ajustar y acatar las recomendaciones que posee su finca a desarrollar.

Las evaluaciones del IFA muestran las condiciones de capacidad de carga del terreno, el IFA promueve los usos conformes con el medio ambiente, por lo cual los habitantes de Siquirres deberán ajustar su proyecto a esas limitantes técnicas. Deberán tomar en cuenta para los diseños y desarrollo de obras futuras. Existen leyes expresas que indican prohibiciones de uso para las propiedades y que deben estar en armonía con el ambiente, que realmente sea sostenible

Los proyectos que pretendan desarrollar en uso del suelo no recomendados por los estudios IFA, implicará que estos tendrán que realizar y costear estudios más detallados para ajustar y corregir aquellas limitantes técnicas para cada uno de las zonas pero sobretodo las zonas del IFA Moderado, Alto y Muy Alto, dentro de las cuales se pueden mencionar la inestabilidad de laderas, altas pendientes, zonas de inundación, existencia de zonas boscosas, zonas de recarga acuífera, la existencia de cuerpos de agua (Pozos y Manantiales), necesidad de realizar estudios geotécnicos, niveles freáticos, zonas de amortiguamiento de fallas geológicas activas o potencialmente activas, entre otras muchas limitantes técnicas indicadas en los documentos mencionados en las fases IFA.

Toda actividad a desarrollar en cualquier sitio del cantón deberá cumplir los lineamientos de la Variable Ambiental, lo estipulado en la tabla de subclases del IFA y en el Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS) para el cantón de Siquirres, los cuales son incorporados en la zonificación y forman parte de este reglamento para el Plan Regulador.

### Articulo 20 Estudios de impacto ambiental.

De conformidad con lo que establece el artículo 17 de la Ley Orgánica del Ambiente, las actividades humanas que alteren o destruyan elementos del ambiente o generen residuos, materiales tóxicos o peligrosos, requerirán una evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental. Su aprobación previa, de parte de este organismo, será requisito indispensable para iniciar las actividades, obras o proyectos en el Cantón de Siquirres cuando las leyes y los reglamentos vigentes así lo establezcan.

La Municipalidad exigirá dentro del Cantón que se cumpla la normativa vigente en cuanto a realización de estudios de impacto ambiental, obtención de licencias de viabilidad ambiental y evaluación ambiental estratégica, todo según la categorización de las actividades, obras o proyectos, incluyendo lo relativo a permisos para actividades de bajo o muy bajo impacto ambiental potencial, pero corresponderá al administrado conocer dicha normativa y cumplirla estrictamente.

### Articulo 21 Patrimonio histórico arquitectónico y arqueológico.

**Patrimonio nacional arqueológico.** Constituyen Patrimonio Nacional Arqueológico los muebles o inmuebles, producto de las culturas indígenas anteriores o contemporáneas al establecimiento de la cultura hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, flora y fauna, relacionados con estas culturas. Asimismo, será parte del patrimonio histórico-arquitectónico del país, el inmueble de propiedad pública o privada con significación cultural o histórica, declarado así por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes de conformidad con la Ley.

### Articulo 22 Normatividad para la protección del patrimonio histórico arquitectónico y arqueológico.

Todo habitante de la República y ente público está legitimado para exigir el cumplimiento de la normativa para la protección del Patrimonio Histórico Arquitectónico y Arqueológico. La Municipalidad de Siquirres velará por la aplicación de esta normativa en aras de brindar protección a dicho Patrimonio.

El Estado y esta Municipalidad tendrán el derecho de expropiar los bienes; podrán ejercerlo en beneficio de otras entidades públicas. Este derecho abarca los bienes que atenten contra la armonía ambiental o comporten un riesgo para conservar los que han sido declarados de interés histórico-arquitectónico.

Esta Municipalidad, de acuerdo con las potestades legales con las que cuenta, impedirá el derribo total o parcial de una edificación declarada como patrimonio histórico arquitectónico por declaración del Ministerio de Cultura Juventud y Deportes.

### Articulo 23 Creación comisión de patrimonio histórico de Siquirres

El Concejo Municipal nombrará una Comisión de Patrimonio conformada por funcionarios municipales (coordinador del proceso de ordenamiento territorial, más un regidor que la preside) y representantes de la comunidad (máximo 3 personas) con experiencia en rescate de valores y tradiciones del cantón.

**La comisión tendrá como objetivos los siguientes:**

1. Velar por el cumplimiento de la Ley 7555: Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico.
2. Remitir al Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Histórico del MCJD las solicitudes de Declaratoria del Patrimonio Histórico Arquitectónico.
3. Proponer los destinos de los fondos del presupuesto municipal referentes a Patrimonio.
4. Definir las zonas protegidas o de control especial de interés histórico, cultural o arquitectónico del Cantón.
5. La definición de zonas protegidas o de control especial que serán zonas de interés histórico, cultural o arquitectónico en el Cantón.
6. Autorizar los arreglos que se realicen en zonas de protección velando porque permitan una integración con el entorno y se utilicen materiales adecuados.
7. Velar por la conservación y protección de los materiales históricos o tradicionales por contemporáneos y cuando así sea que mantengan las mismas o similares características en cuanto a textura, color, forma, sistema constructivo y estructural.
8. Convertirse en un órgano informativo y consejero cada vez que una obra afecte un bien que pueda ser de interés patrimonial, ya sea, para demolición, reparación, restauración, re-acondicionamiento, obra nueva o bien que afecte una de las partes de la estructura o el terreno en la cual se ubica, esto con fin de evitar la pérdida del patrimonio cultural.
9. Podrá la Comisión sesionar cuando así lo requiera para efecto de dar trámite a alguna solicitud que afecte una propiedad que tenga interés patrimonial.
10. Será la responsable de autorizar los permisos de construcción que afecten bienes patrimoniales.
11. Deberá convertirse en un ente promotor del acervo cultural del cantón a nivel nacional e internacional, de la importancia histórica de los centros poblados y sus edificaciones.
12. Poseer una base de datos de las edificaciones declaradas para apoyar en la administración y cuido de dichas instalaciones a nivel municipal.

**Modificaciones e interpretación del reglamento de Zonificación**

### Articulo 24 Interpretación de las normas del presente reglamento.

En caso de interpretación de las normas del presente Reglamento, será la Comisión de Plan Regulador, nombrada por el Concejo de la Municipalidad, la que estudiará la normativa para recomendar la decisión final, la cual se tomará mediante un acuerdo del Concejo basado en el dictamen de la Comisión.

Cualquier omisión, o faltante en definiciones del Plan Regulador del cantón de Siquirres será subsanado aplicando lo establecido en la legislación vigente, o sea la explicita norma legal o disposición reglamentarias actuales.

Serán aplicadas la jurisprudencia emanada desde la Procuraduría General de la Republica en sus criterios, los razonamientos de la Dirección de Urbanismo del INVU, la contenida en los fallos de la Sala Constitucional o en las resoluciones de los Tribunales de la Sede Contencioso Administrativo.

La Dirección de Control Urbano, deberá participar en cualquier decisión que tomen las autoridades administrativas y las comisiones internas, previo a dar usos de suelo vinculados con licencias municipales.

### Articulo 25 Modificación y actualización del plan regulador.

Para la modificación del presente Reglamento de forma sustancial, global o parcial se cumplirá con las disposiciones y procedimientos que, para tal efecto, establece el Artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana y el Artículo 47 del Código Municipal.

### Articulo 26 Potestad de la municipalidad de realizar la revisión.

Es potestad de la Municipalidad revisar y modificar el plan regulador cantonal en la zonificación, la reglamentación, sus programas y proyectos. Dada la dinámica de esa materia, la revisión o modificación se hará en el momento en que la Municipalidad lo determine, considerando intereses generales del cantón y el cumplimiento del artículo 17 de la Ley 4240 de Planificación Urbana.

### Articulo 27 Propuestas de modificación.

**Las propuestas de modificación** deberán tener fundamento en estudios realizados por la Municipalidad y las instituciones correspondientes, incluyendo información geográfica, planificación urbana, permisos de construcción e inspecciones urbanas, para lo cual podrán utilizarse estudios y asesorías de otras instituciones y universidades, empresas y agencias de cooperación que se consideren relevantes.

### Articulo 28 Modificaciones parciales o totales.

**Las modificaciones parciales o totales** que se propongan al presente Reglamento deben hacerse con base en criterios de carácter general y no casuístico.

### Articulo 29 Sanciones

**Actos violatorios a este reglamento**.

1. Todo acto violatorio al presente Reglamento que se dé por parte del profesional responsable de la obra, el propietario del inmueble, sus representantes legales, o por cualquier administrado será sancionado de conformidad con lo que al efecto se dispone en:
2. Ley No. 4240 de Planificación Urbana, Artículo 10 incisos 4) y 5) y el Artículo 29.
3. Ley de Construcciones Nº 833 del 4 de noviembre de 1949 y sus respectivas reformas, así como su respectivo reglamento. En especial los Artículos 33, 81, 82, 88, 89, 90, 91, 92 y 96.
4. Ley General de Salud Pública Nº 5395 de fecha 23 de octubre de 1973 y sus reformas, Artículos 218, 302, 304, 325, 377, 380, 381 y 384.
5. Código Municipal, Ley Nº 7794 del 30 de noviembre de 1998.
6. Ley Orgánica del Ambiente, Nº 7554 del 3 de noviembre de 1995, Artículo 100.
7. Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) Nº 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEICde la Secretaría Técnica Nacional Ambiental SETENA, publicado en la Gaceta 125 de 28 de junio de 2004
8. Ley de Patrimonio Histórico Arquitectónico, Nº 7555 del 20 de octubre de 1995, Artículos 20 y 21.
9. Ley Forestal, Nº 7575 de fecha 13 de febrero de 1996 y su Reglamento.
10. Ley de Zona Marítima Terrestre, N 6043 del 2 de marzo de 1977 y su Reglamento.
11. Cualquier otra ley aplicable, así como los Reglamentos que el Poder Ejecutivo haya dictado para regular las Leyes anteriores.
12. El presente Reglamento del Plan Regulador de Siquirres.
13. Cualquier otra disposición legal o reglamentaria que guarde conexión con la materia urbana, territorial y ambiental, que dicte la Corporación Municipal de Siquirres, el Poder Ejecutivo, la Asamblea Legislativa u otra dependencia autorizada al efecto.

### 

### Articulo 30 Medidas adicionales.

Además de las disposiciones antes citadas, en caso de contravención la contravención de las normas del presente Reglamento se aplicarán las siguientes medidas adicionales:

La instalación de actividades en edificaciones existentes que contravengan los usos propuestos para cada zona se sancionará con la clausura del local, sin perjuicio de la responsabilidad penal en que se pueda incurrir por parte del infractor.

Tanto la Municipalidad, como la Dirección de Urbanismo del INVU, con el Ministerio de Salud, sea esto en forma conjunta o por separado, pueden suspender obras que se ejecuten en contravención a la zonificación establecida en el presente Reglamento y a la violación del Reglamento General sobre los Procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) **Nº 31849-MINAE-S-MOPT-MAG-MEIC de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental SETENA, publicado en la Gaceta 125 de 28 de junio de 2004,** cualquier norma conexa o que en un futuro las sustituya,pudiendo contar además con el auxilio de la Fuerza Pública.

También se aplicarán todas las sanciones penales, civiles que se contemplan en las Leyes correspondientes. Serán acreedores de dichas sanciones tanto el infractor como los funcionarios responsables del cumplimiento de este Reglamento que consientan la violación.

Se suspenderá la obra que no cuente en el sitio, con los documentos que acrediten la concesión de permiso de construcción municipal. Debe contarse en el sitio con un juego completo de los planos aprobados, original del formulario de permiso de construcción con los sellos y firmas registradas y la hoja de visita del Inspector Municipal.

Se suspenderá la obra que en el transcurso de la ejecución deje escombros en la vía pública, que obstruya el libre tránsito, sin que se haya autorizado dicho uso de la vía pública.

El funcionario municipal que autorice construcción, urbanización, patentes, usos del suelo o cualquier otro acto en contra o no conforme con este Reglamento se le podrá iniciar un procedimiento disciplinario por el jefe inmediato, para determinar su responsabilidad y sanciones atinentes, según lo establecido en la Ley General de Administración Pública, independientemente de las posibles sanciones penales, de acuerdo con el Código Municipal y Leyes conexas de Administración Pública, en caso del Concejo Municipal se procederá según el Código Municipal y el Código Electoral.

### Articulo 31 Procedimiento para la tasación de oficio.

Este procedimiento de tasación de oficio se aplicará cuando se haya extendido la boleta de paralización, se haya construido sin permiso municipal o se inicie la construcción sin el debido permiso.

Cuando el propietario acepte la tasación de oficio se deberá proceder de la siguiente forma:

1. Deberá presentarse el plano catastral original del terreno o copia debidamente certificada en tamaño original sin reducción.
2. Escritura de la propiedad o certificación del Registro Público de la Propiedad.
3. Levantamiento de la obra construida, la cual debe estar previamente aprobado por la Dirección de Gestión Urbana para verificar que lo aportado corresponde con lo que está construido en el sitio.
4. Si no se cumple con el alineamiento se harán las recomendaciones pertinentes por parte de la Departamento Técnico encargado para tratar de normalizar dicha situación.
5. Se tasará por parte del Ingeniero Municipal el valor de la construcción y fijará el impuesto más un 100% por concepto de multa.

Si el monto pagado no se cancela dentro del plazo señalado, este se cargará a la cuenta correspondiente por la Unidad de Gestión de Cobros, debiéndose cobrar una multa adicional por mora, según lo tiene establecido la Municipalidad. En caso de que el propietario o su representante no acepte la tasación, pero a la vez no normaliza su situación, se deberá extender la boleta de paralización. Si no se normaliza dentro de un plazo de ocho días hábiles, se procederá al sellado de la construcción.

## CAPÍTULO III: Descripción de las zonas de uso y sus parámetros.

### Artículo 32. Principios generales.

La delimitación precisa de estas zonas se encuentra en el Mapa de Zonificación de este Plan Regulador a escala 1:10.000 y los parámetros establecidos para cada sector vienen recogidos en las tablas y en las fichas urbanísticas. También forman parte de esta descripción la tabla detallada con los usos conformes, no conformes y condicionados para cada sector.

En las nuevas urbanizaciones se aplicarán las disposiciones que se encuentren vigentes en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, relativa a los servicios comunales y particulares.

## CAPÍTULO IV zonas especiales y protectoras: propósito, usos, requisitos y disposiciones especiales

### Artículo 33. Definiciones y parámetros por zona especial y protectora.

**Z-1Zona Marítimo Terrestre (ZMT)**

**Propósito**: Corresponde al territorio marítimo y costero de Siquirres. Incluye el poblado de Parismina y la zona de canales. Únicamente se autorizarán las actividades económicas que no impacten agresivamente el medio en dicha franja. No obstante, esta zona será regulada por Plan Regulador Costero que se realizará en coordinación con el Instituto Costarricense de Turismo.

**Z-2 Zona de Protección (ZP)**

**Usos permitidos**: Agricultura permanente y plantaciones forestales. Actividades ecoturísticas como observación de fauna, caminatas, recorridos sobre los cuerpos de agua, protección y afines según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 0.2 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 5 ha, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 8 metros desde el nivel medio de acceso al lote. Las construcciones autorizadas serán de madera elevada en pilotes dejando el primer nivel libre
* Niveles: máximo 1 piso.
* Frente mínimo: 100 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 1% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones que se realicen en la propiedad.
* Retiros mínimos: Frontal: 40 m. Posterior 40 m y Laterales: 40 m.
* **Recomendaciones Ambientales:**

1. En este caso la fluctuación del caudal del rio tiene como efecto la inundación de estas áreas por lo que debe de restringirse el uso antrópico y respetar el retiro de la rivera de 15 metros. Los depósitos costeros presentan un elevado potencial hidrogeológico debido a su permeabilidad.
2. Los depósitos aluviales pueden ser utilizados para la extracción de agregados.
3. Las áreas que aún presentan cobertura vegetal deberían de mantenerse y conservarse, para la recuperación de los ecosistemas riberinos.
4. Se recomiéndala instalación de tanques sépticos eficientes. Asimismo, en el futuro sistema de alcantarillado sanitario deberá ejecutarse la conexión de las aguas residuales de la zona.
5. En los poblados de Indiana Uno, Dos y Tres, que se hallan frecuentemente afectados por inundaciones, se recomienda la coordinación con la CNE y Cruz Roja en la gestión correctiva y preventiva del riesgo, fortaleciendo capacidades locales y reduciendo la vulnerabilidad.
6. El actual uso de la tierra de cultivos de piña es divergente con las condiciones ambientales, debido a los problemas de contaminación por residuos líquidos y plaguicidas poniendo en riesgo la salud de los habitantes de El Cairo, La Francia, Luisiana principalmente; si las condiciones actuales se mantienen, sin las medidas correctoras, es probable que se incrementen los problemas de contaminación en los acueductos locales.
7. Fortalecer el Corredor Biológico Moin-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca, a través de: a) pagos de servicios ambientes a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos en proceso de regeneración natural, b) creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación, c) Fomentar la utilización de cercas vivas en las propiedades, de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados de común acuerdo con los propietarios privados de la zona.

Las áreas que en el mapa de zonificación se denominan Zona de Protección están constituidas por los siguientes espacios:

1. *Zona Reserva Forestal Río Pacuare*
2. *Zona Protectora Río Siquirres*
3. *Zona Parque Nacional Barbilla*
4. *Zona Reserva Indígena Cabécar Nairi Awari*
5. *Zona Reserva Forestal Cordillera Volcánica Central*
6. *Zona Humedal Lacustrino Bonilla Bonillita*
7. *Zona de Protección de Humedales*

### Artículo 34. Descripción de cada una de las áreas que integran esta zona

**Zona Reserva Forestal Río Pacuare**

**Propósito:**Corresponde al área protegida de la Reserva Forestal Río Pacuare y procura la protección de bosques característicos del Atlántico Medio, además de su potencial turístico, hidrológico y ecológico. Se fundamenta en el Decreto Ejecutivo N° 16815 del 10 de enero de 1986. Posee altos índices de Fragilidad Ambiental. Se encuentra bajo administración del Sistema Nacional de Áreas de Protección. Para esta zona rige lo previsto en la legislación nacional con esta categoría.

**Zona Protectora Río Siquirres**

**Propósito:**Corresponde al área protegida de la Zona Protectora de la Cuenca del Río Siquirres, que tiene características condicionantes como lo es su alta vulnerabilidad, frágil diversidad ecológica y sobreexplotación de los recursos naturales, que requieren de la urgente protección de sus bosques y terrenos de aptitud forestal, que son de inestimable y crítica importancia como reguladores de los regímenes hidrológicos de los ríos que ellos alimentan. Se fundamenta en el Decreto Ejecutivo N° 24785 del 10 de noviembre de 1995. Posee altos índices de Fragilidad Ambiental. Se encuentra bajo administración del Sistema Nacional de Áreas de Protección. Para esta zona rige lo previsto en la legislación nacional con esta categoría.

**Zona Parque Nacional Barbilla**

**Propósito:**Corresponde de tierras con un valor biológico creada por el Decreto Ejecutivo N° 23235 del 15 de abril de 1994 y transformada en Parque Nacional por Decreto Ejecutivo N° 26561 del 15 de mayo de 1997. Posee altos índices de Fragilidad Ambiental. Se encuentra bajo administración del Sistema Nacional de Áreas de Protección. Para esta zona rige lo previsto en la legislación nacional con esta categoría.

**Zona Reserva Indígena Cabécar Nairi-Awari**

**Propósito:**Corresponde a la reunión, mediante decreto ejecutivo N° 20468-G del 20 de mayo de 1991, de las reservas indígenas denominadas originalmente "Reserva Indígena Cabécar de Awari” y "Reserva Indígena Cabécar de Barbilla", que fueron establecidas por decreto ejecutivo N° 10706-G del 24 de octubre de 1979 como parte integrante de la Reserva Indígena Cabécar de Chirripó, cuya delimitación fue establecida por decreto No 16059-G del 3 de diciembre de 1984. Se rige por la Ley Indígena, Nº 6172 del 29 de noviembre de 1977, sus reformas y reglamentos, que establecen que las reservas indígenas son inalienables e imprescriptibles, no transferibles y exclusivas para las comunidades indígenas que las habitan, y que los terrenos comprendidos dentro de las reservas, que sean de vocación forestal, deberán guardar ese carácter, a efecto de mantener inalterado el equilibrio hidrológico de las cuencas hidrográficas y de conservar la vida silvestre de esas regiones. Además, establecen que los recursos naturales renovables deberán ser explotados racionalmente. En esta zona se deben seguir las indicaciones de la Ley Indígena, respecto a los usos y actividades permitidas, siendo áreas independientes y catalogadas como comunitarias.

**Zona Reserva Forestal Cordillera Volcánica Central**

**Propósito:**Corresponde a un segmento parcial de la zona de Reserva Forestal Cordillera Volcánica Central, una zona de carácter nacional. Fue creada por el Decreto N° 5386-A del 28 de octubre de 1975. Posee altos y muy altos índices de Fragilidad Ambiental. Se encuentra bajo administración del Sistema Nacional de Áreas de Conservación. Para esta zona rige lo previsto en la legislación nacional con esta categoría.

**Zona Humedal Lacustrino Bonilla Bonillita**

**Propósito:**Se crea para proteger cuerpos de agua y una franja de 100 metros a su alrededor. Está sustentada en el Decreto Ejecutivo N° 23004-MIRENEM del 21 de febrero de 1994, además afectada por Ley Forestal Nº7575. Posee altos índices de Fragilidad Ambiental. Se encuentra bajo administración del Sistema Nacional de Áreas de Conservación. Para esta zona rige lo previsto en la legislación nacional con esta categoría.

**Zona de Protección de Humedales**

**Propósito:**Está ubicada en las tierras bajas próximas a la costa y a los cauces de los ríos Pacuare y Reventazón. Custodia las tierras formadas por humedales, o propensas a inundaciones períodicas, que se catalogan con un alto índice de fragilidad ambiental.

No se autoriza la apertura de nuevas vías, salvo comprobado beneficio comunal con la misma que será declarado por el Concejo Municipal, previa realización de estudios que así lo justifiquen. Para cualquier intervención construida que se realice en esta zona el interesado deberá presentar un plan de manejo de cobertura vegetal que aclare las medidas compensatorias a la intervención realizada.

Se delimita utilizando la información oficial del Inventario Nacional de Humedales, basada en el Decreto Nº 35803 – MINAET del 7 de octubre de 2010, y las capas del SNIT.

**Z-9****Zona de Captación Hídrica (ZCH)**

Se le denominará zona de captación hídrica, para que no se interprete como una zona de protección tal y como se indica, esta zona no imposibilita la construcción o la ocupación humana, solo la restringe y delimita las condiciones para ello.

**Propósito:**Son áreas importantes para la protección ubicadas en los sectores medios de las principales cuencas hidrográficas que abarcan el cantón de Siquirres. Estas zonas cumplen con el establecimiento de estrategias con énfasis en la protección del recurso hídrico para el abastecimiento de poblaciones. Deberá ser una política municipal, una acción del gobierno local orientada al recurso hídrico dentro del ordenamiento territorial propuesto. Esta zona fue propuesta por el aporte del Área Funcional de Cuencas Hidrográficas, UEN Gestión Ambiental del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), se aportaron resultados de estudios de investigación, como parte de las obligaciones en la protección y conservación de las áreas de recarga acuífera que abastecen los aprovechamientos de agua para consumo de las poblaciones para el caso del cantón de Siquirres.

**Usos permitidos**: Actividades ecoturísticas como observación de fauna, caminatas, recorridos sobre los cuerpos de agua, protección y afines según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 8 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 1200 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 7 metros desde el nivel medio de acceso al lote. Las construcciones autorizadas serán de madera elevada en pilotes dejando el primer nivel libre
* Niveles: máximo 2 piso.
* Frente mínimo: 20 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 20% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones que se realicen en la propiedad.
* Retiros mínimos: Frontal: 6 m. Posterior 6 m y Laterales: 3 m.
* **Recomendaciones Ambientales:**

1. En este caso la fluctuación del caudal del rio tiene como efecto la inundación de estas áreas por lo que debe de restringirse el uso antrópico y respetar el retiro de la rivera de acuerdo con la Ley Forestal y delimitado por la Dirección de Urbanismo. Asimismo, las áreas que aún presentan cobertura vegetal deberían de mantenerse y conservarse, para la recuperación de los ecosistemas ribereños.
2. Se debe solicitar la instalación de tanques sépticos eficientes como miniplantas de tratamiento o similares. Asimismo, en el futuro sistema de alcantarillado sanitario deberá ejecutarse la conexión de las aguas residuales de las zonas de Captación.
3. Fortalecer el Corredor Biológico Moin-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca, a través de: a) pagos de servicios ambientes a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos en proceso de regeneración natural, b) creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación, c) Fomentar la utilización de cercas vivas en las propiedades, de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados de común acuerdo con los propietarios privados de la zona.

## CAPÍTULO V Zonas agrícolas: propósito, usos, requisitos y disposiciones especiales

### Artículo 35. Definiciones y parámetros para zonas agrícolas.

**Z-10Zona Agrícola Uno (ZAG-1)**

**Propósito:**Su objetivo principal es la ocupación de las actividades agropecuarias junto con las infraestructuras relacionadas con la actividad y viviendas, con una densidad muy baja de forma que actúe como un área de amortiguamiento para las zonas de humedales. Son las tierras actualmente dedicadas principalmente a la ganadería y plantaciones de banano. Poseen índices de fragilidad ambiental de nivel intermedio, favorable para la actividad agrícola de bajo impacto. Se ubican alrededor de la zona de protección de humedales y en las inmediaciones de las zonas agrícolas de nivel 2 y 3. Tienen aptitud para cultivos extensivos que realicen manejos sostenibles de la producción. Para preservar el tránsito y conservación de la flora y fauna, se recomienda analizar el tema dentro del Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS). Además, se recomienda el uso de buenas prácticas agrícolas para mitigar los procesos de erosión.

**Usos permitidos**: principalmente los usos agropecuarios, y las actividades agro-ecoturísticas de bajo impacto, además de los que se indican en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 0.5 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 20.000 m2, frente a vías públicas existentes o servidumbre agrícola.
* Altura máxima de la estructura en metros: 8 metros desde el nivel medio de acceso al lote. Las construcciones autorizadas serán de madera elevada en pilotes dejando el primer nivel libre
* Niveles: máximo 1 piso.
* Frente mínimo: 50 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 5% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones que se realicen en la propiedad; del total de la cobertura permitida el 20% podrá ser utilizado para vivienda unifamiliar
* Retiros mínimos: Frontal: 20 m. Posterior 5 m y Laterales: 5 m.
* **Recomendaciones Ambientales:**

1. Conservar los potreros con árboles, las zonas de protección de ríos.Se recomienda en la medida de lo posible conservar estos agropaisajes con fines culturales y biológicos, siempre implementando medidas de conservación de suelo y agua.
2. Implementación de proyectos de reforestación en los pastizales de fuerte pendiente para fomentar los corredores biológicos dentro del cantón, con las áreas ribereñas.
3. Se recomienda prácticas de conservación de suelo y agua en las diferentes actividades agropecuarias aun cuando estos suelos presentan pocas limitantes agroecológicas.
4. Promover la estructuración de zonas verdes y reforestaciones para favorecer los procesos de infiltración.
5. Aplicar la ley de aguas, política de buenas prácticas agrícolas y agricultura orgánica.
6. Fortalecer el Corredor Biológico Moin-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca, a través de: a) pagos de servicios ambientes a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos en proceso de regeneración natural, b) creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación, c) Fomentar la utilización de cercas vivas en las propiedades, de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados de común acuerdo con los propietarios privados de la zona.
7. Fomentar la presencia de cerca vivas en las propiedades de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados en común acuerdo con los propietarios privados de la zona.

* **Recomendaciones para el parcelamiento o fraccionamiento:** Para realizar cualquier fraccionamiento en zona agrícola, se debe cumplir con lo estipulado en los artículos 56 y 57 del Decreto Ejecutivo N° 29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT (publicado en Gaceta N° 57 del 21 de marzo de 2001), donde especifica el art. 56 lo siguiente: “para autorizar el cambio de uso del suelo agrícola a otros tipos de uso, necesariamente deberá de contarse con la aprobación del MAG, quien atendiendo a los Planes Nacionales y Planes de Área, así como a las regulaciones establecidas por SETENA, y los criterios establecidos por los Comités de Uso, Manejo y Conservación de Suelos por Áreas, determinará su procedencia o no considerando su valor agronómico. Dado su valor agronómico, y su valor patrimonial como activo nacional, en el futuro, en la planificación del urbanismo, se respetarán y reservarán en lo posible los suelos agrícolas;” y en el artículo 57 indica textualmente: “en todo fraccionamiento y urbanización, deberán presentarse estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados”

**Z-11****Zona Agrícola Dos (ZAG-2)**

**Propósito:**Su objetivo es mantener las actividades agropecuarias existentes, pero teniendo en consideración su condición ambiental debe tener un nivel intermedio de ocupación de la tierra, permitiendo un fraccionamiento de predios más pequeños y una cobertura mayor que en la ZAG 1. Poseen índices de fragilidad ambiental favorables para la actividad agrícola de bajo impacto, se ubican en dos sectores, al norte entre la ZAG 1 y la ZAG 3; y en el sur entre las zonas protectoras y las áreas de desarrollo urbano cercanas a la ruta 32. Para preservar el tránsito y conservación de la flora y fauna, se recomienda analizar el tema dentro del Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS). Además, se recomienda el uso de buenas prácticas agrícolas para mitigar los procesos de erosión.

**Usos permitidos**: Principalmente agropecuarios, pero además otras infraestructuras y actividades como la porcina y la avícola, algunos niveles de agroindustria pequeña o artesanal, ventas de insumos agrícolas y otras actividades comerciales relacionadas con el sector primario. Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 1 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 10.000 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 8 metros desde el nivel medio de acceso al lote. Las construcciones autorizadas serán de madera elevada en pilotes dejando el primer nivel libre
* Niveles: máximo 2 pisos.
* Frente mínimo: 38 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 10% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones que se realicen en la propiedad, del total de la cobertura permitida el 20% podrá ser utilizado para vivienda unifamiliar.
* Retiros mínimos: Frontal: 10 m. Posterior 5 m y Laterales: 5 m.
* **Recomendaciones Ambientales:**

1. Conservar los potreros con árboles, las zonas de protección de ríos. Se recomienda en la medida de lo posible conservar estos agropaisajes con fines culturales y biológicos, siempre implementando medidas de conservación de suelo y agua. Se prohíbe la corta de árboles en veda en los potreros de esta clase y en especial en las zonas de protección de los cauces fluviales.
2. Implementación de proyectos de reforestación en los pastizales de fuerte pendiente para fomentar los corredores biológicos dentro del cantón, con las áreas ribereñas.Se recomienda prácticas de conservación de suelo y agua en las diferentes actividades agropecuarias aun cuando estos suelos presentan pocas limitantes agroecológicas.
3. Promover la estructuración de zonas verdes y reforestaciones para favorecer los procesos de infiltración.
4. Aplicar la ley de aguas, política de buenas prácticas agrícolas y agricultura orgánica.
5. Fortalecer el Corredor Biológico Moin-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca, a través de: a) pagos de servicios ambientes a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos en proceso de regeneración natural, b) creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación, c) Fomentar la utilización de cercas vivas en las propiedades, de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados de común acuerdo con los propietarios privados de la zona.

* **Recomendaciones para el parcelamiento o fraccionamiento:** Para realizar cualquier fraccionamiento en zona agrícola, se debe cumplir con lo estipulado en los artículos 56 y 57 del Decreto Ejecutivo N° 29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT (publicado en Gaceta N° 57 del 21 de marzo de 2001), donde especifica el art. 56 lo siguiente: “para autorizar el cambio de uso del suelo agrícola a otros tipos de uso, necesariamente deberá de contarse con la aprobación del MAG, quien atendiendo a los Planes Nacionales y Planes de Área, así como a las regulaciones establecidas por SETENA, y los criterios establecidos por los Comités de Uso, Manejo y Conservación de Suelos por Áreas, determinará su procedencia o no considerando su valor agronómico. Dado su valor agronómico, y su valor patrimonial como activo nacional, en el futuro, en la planificación del urbanismo, se respetarán y reservarán en lo posible los suelos agrícolas;” y en el artículo 57 indica textualmente: “en todo fraccionamiento y urbanización, deberán presentarse estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados”.

**Z-12****Zona Agrícola Tres. (ZAG-3)**

**Propósito:**Su objetivo es dar la posibilidad de desarrollos agrícolas con fraccionamientos y ocupaciones un poco más densas, estando en la periferia de zonas más pobladas, pero manteniendo la condición de parcela agrícola. Son las tierras ubicadas en dos grandes secciones, por un lado, al pie de monte de las montañas del Cantón y por otro, en las llanuras del norte. Colinda al sur con la Zona de Protección Forestal de la Cordillera Volcánica Central, el Parque Nacional Barbilla y tierras de aptitud para la protección del recurso hídrico y forestal y, hacia el norte, colinda con zonas agrícolas con mayor fragilidad. Tiene índices ambientales favorables para la actividad agrícola. Tiene aptitud para cultivos extensivos que realicen manejos sostenibles de la producción. Para preservar el tránsito y conservación de la flora y fauna, se recomienda analizar el tema dentro del Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS) que forma parte integral del presente plan regulador cantonal. Además, se recomienda el uso de buenas prácticas agrícolas para mitigar los procesos de erosión. Se permiten actividades agrícolas de parcelas pequeñas, de manera que se logre adecuado amortiguamiento de las zonas de protección.

**Usos permitidos**: Principalmente agropecuarios, además de ventas de insumos agrícolas, la agroindustria de impactos medios, bodegas, almacenamiento de material no inocuo, Contenedores, comercio de abasto, y actividades deportivas entre otros, para completar se debe consultar la “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos condicionales:** Los usos industriales, parques multiusos, algunos tipos de puestos de salud, entre otros, según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Comercio de mayor escala, centros nocturnos, casinos, algunos servicios, entre otros según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 2 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 5.000 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 8 metros desde el nivel medio de acceso al lote. Las construcciones autorizadas serán de madera elevada en pilotes dejando el primer nivel libre.
* Niveles: máximo 2 pisos.
* Frente mínimo: 25 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 10% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones que se realicen en la propiedad, del total de la cobertura permitida el 50% podrá ser utilizado para vivienda unifamiliar
* Retiros mínimos: Frontal: 10 m. Posterior 5 m y Laterales: 5 m.
* **Recomendaciones Ambientales:**

1. Conservar los potreros con árboles, las zonas de protección de ríos.Se recomienda en la medida de lo posible conservar estos agropaisajes con fines culturales y biológicos, siempre implementando medidas de conservación de suelo y agua.Implementación de proyectos de reforestación en los pastizales de fuerte pendiente para fomentar los corredores biológicos dentro del cantón, con las áreas ribereñas.
2. Se recomienda prácticas de conservación de suelo y agua en las diferentes actividades agropecuarias aun cuando estos suelos presentan pocas limitantes agroecológicas.
3. Promover la estructuración de zonas verdes y reforestaciones para favorecer los procesos de infiltración. Aplicar la ley de aguas, política de buenas prácticas agrícolas y agricultura orgánica.
4. Fortalecer el Corredor Biológico Moín-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca. Fomentar la presencia de cercas vivas en las propiedades de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. A través de pagos de servicios ambientes a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos con proceso de regeneración natural, creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación, Fomentar la presencia de cerca vivas en las propiedades de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados en común acuerdo con los propietarios privados de la zona. Limitar las construcciones en estas zonas debido a la alta probabilidad de deslizamiento. Establecer un monitoreo de las obras civiles existentes con el fin de prevenir deterioros
5. Promover la rehabilitación de las zonas de protección de ríos y quebradas Elaborar una caracterización hidrogeológica de este sitio mediante un estudio detallado. Realizar un estudio de recarga acuífera mediante un balance hídrico de suelos. Proteger el recurso hídrico superficial y subterráneo de la zona mediante: conservación de la zona de protección de ríos y quebradas, conservación y ampliación de la cubierta boscosa actual.
6. Limitar el espacio para la construcción, debido a la predominancia de relieves altos a muy pronunciados y la estabilidad de ladera sumamente reducida ya que terrenos de esta categoría se califican como zonas con altas limitaciones para la ocupación humana permanente por riesgo de deslizamiento. Establecer un plan de monitoreo de los deslizamientos usando mediciones geodésicas y estudios geotécnicos de campo.

**Recomendaciones para el parcelamiento o fraccionamiento:** Para realizar cualquier fraccionamiento en zona agrícola, se debe cumplir con lo estipulado en los artículos 56 y 57 del Decreto Ejecutivo N° 29375-MAG-MINAE-S-HACIENDA-MOPT (publicado en Gaceta N° 57 del 21 de marzo de 2001), donde especifica el art. 56 lo siguiente: “para autorizar el cambio de uso del suelo agrícola a otros tipos de uso, necesariamente deberá de contarse con la aprobación del MAG, quien atendiendo a los Planes Nacionales y Planes de Área, así como a las regulaciones establecidas por SETENA, y los criterios establecidos por los Comités de Uso, Manejo y Conservación de Suelos por Áreas, determinará su procedencia o no considerando su valor agronómico. Dado su valor agronómico, y su valor patrimonial como activo nacional, en el futuro, en la planificación del urbanismo, se respetarán y reservarán en lo posible los suelos agrícolas;” y en el artículo 57 indica textualmente: “en todo fraccionamiento y urbanización, deberán presentarse estudios de uso, manejo y conservación de suelos y aguas, para evitar la contaminación, degradación, erosión, sedimentación de embalses y obstrucción de alcantarillados”.

## CAPÍTULO VI zonas Agroecoturística: propósito, usos, requisitos y disposiciones especiales

### Artículo 36. Definición y parámetros para zonas agroecoturísticas.

**Z-13 Zona Agroecoturística Uno. (ZAET-1)**

**Propósito:**Corresponde a las propiedades directamente afectadas por la aparición del embalse de la represa hidroeléctrica. Por la transformación paisajística de la zona se potenciarán las actividades agro-ecoturísticas, tales como deportes acuáticos, centros recreativos y residenciales vacacionales. Esta zona aplica para una franja perimetral al embalse. Para cualquier intervención construida que se realice en esta zona, el interesado deberá presentar un plan de manejo de cobertura vegetal que aclare las medidas compensatorias a la intervención realizada. Se permite únicamente la publicidad funcional.

**Usos permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 2 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: .5.000 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 8 metros desde el nivel de acceso al lote.
* Niveles: máximo 2 pisos.
* Frente mínimo: 25 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 20% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones que se realicen en la propiedad, del total de la cobertura permitida el 30% podrá ser utilizado para vivienda unifamiliar
* Retiros mínimos: Frontal: 10 m. Posterior 5 m y Laterales: 5 m.
* **Recomendaciones Ambientales:**

1. La fluctuación del caudal del rio tiene como efecto la inundación de estas áreas por lo que debe de restringirse el uso antrópico y respetar el retiro de la rivera que deberá ser alineado por el INVU. En esta zona se encuentran las unidades Litopetrofísicas Calizas Río Banano y Suretka las cuales presentan un elevado potencial hidrogeológico. El terreno es relativamente estable en las localidades donde la pendiente sea moderada.
2. Se recomienda el criterio técnico para la construcción de cualquier estructura, para la evaluación de la estabilidad del terreno, siempre considerando la vulnerabilidad a deslizamientos debido a las pendientes altas y moderadas. La inestabilidad de las laderas es parte de un proceso natural que continuara dándose, principalmente en esta zona por sus condiciones, por lo es indispensable realizar gestión local del riesgo de desastre, a partir de la reducción de vulnerabilidades y fortalecimiento de capacidades locales, así como la identificación de la infraestructura más susceptible para su debido mantenimiento.
3. En esta zona se encuentran las unidades Litopetrofísicas Suretka y Guayacán, las cuales presentan un elevado y moderado potencial hidrogeológico, respectivamente.
4. Los depósitos aluviales pueden ser utilizados para la extracción de agregados. Los depósitos costeros presentan un elevado potencial hidrogeológico debido a su permeabilidad.
5. Debido a los actuales problemas por procesos de remosión en masa, esta zona continuara presentando estas condiciones por causas de la dinámica natural, es así como, los problemas de erosión, reptación, y deslizamientos, continuarán en un largo plazo, por lo es indispensable realizar gestión local del riesgo de desastre, a partir de la reducción de vulnerabilidades y fortalecimiento de capacidades locales, así como la identificación de la infraestructura más susceptible para su debido mantenimiento.
6. Fortalecer el Corredor Biológico Moin-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca, a través de: a) pagos de servicios ambientes a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos con proceso de regeneración natural, b) creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación, c) Fomentar la presencia de cerca vivas en las propiedades de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados en común acuerdo con los propietarios privados de la zona.

**Z-14Zona Agroecoturística Dos. (ZAET-2)**

**Propósito:**Corresponde a la zona natural de soporte a las actividades turísticas que generará el embalse. Se concentrará en los distritos de la Alegría y Florida. Se potenciará las actividades agro-ecoturísticas, fincas demostrativas, restaurantes, centros recreativos y hoteles ecológicos, mariposarios, y otros, con un desarrollo similar al logrado por la comunidad de la Fortuna en el cantón de San Carlos. Para cualquier intervención construida que se realice en esta zona, el interesado deberá presentar un plan de manejo de cobertura vegetal que aclare las medidas compensatorias a la intervención realizada. Se permite únicamente la publicidad funcional.

**Usos permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 4viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 2.500 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 8 metros desde el nivel medio de acceso al lote.
* Niveles: máximo 2 pisos.
* Frente mínimo: 20 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 40% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones que se realicen en la propiedad.
* Retiros mínimos: Frontal: 5 m. Posterior 5 m y Laterales: 5 m.
* **Recomendaciones Ambientales:**

1. Son zonas relativamente estables, pero se recomienda el criterio técnico para la construcción de estructuras, debido a la heterogeneidad del terreno. Debido a los actuales problemas por procesos de remosión en masa, esta zona continuara presentando estas condiciones por causas de la dinámica natural, es así como, los problemas de erosión, reptación, y deslizamientos, continuarán en un largo plazo, por lo es indispensable realizar gestión local del riesgo de desastre, a partir de la reducción de vulnerabilidades y fortalecimiento de capacidades locales, así como la identificación de la infraestructura más susceptible para su debido mantenimiento.
2. Los depósitos aluviales presentan un elevado potencial hidrogeológico debido a su permeabilidad El actual uso de la tierra de cultivos de piña y banano son divergentes con las condiciones ambientales, debido a los problemas de contaminación por residuos líquidos y plaguicidas poniendo en riesgo la salud de los habitantes, por lo que en el caso de que las condiciones actuales se mantengan, sin las medidas correctoras, es probable que se incrementen los problemas de contaminación en los acueductos locales.
3. Aplicar la ley de aguas, la política de buenas prácticas agrícolas, y fomentar la agricultura orgánica.
4. Las áreas que aún presentan cobertura vegetal deberían de mantenerse y conservarse, para la recuperación de los ecosistemas riberinos. Por otra parte, sería recomendable que los tanques sépticos sean de tipo moderno y más eficaz, o en el mejor de los casos el desarrollo de un sistema de alcantarillado sanitario y de tratamiento municipal de aguas residuales del Cantón, o distritos.
5. En el caso de los poblados de Indiana Uno, Dos y Tres, que sufren de inundaciones se recomienda la coordinación con la CNE y Cruz Roja en la gestión correctiva y preventiva del riesgo, fortaleciendo capacidades locales y reduciendo la vulnerabilidad. Son zonas relativamente estables, pero se recomienda el criterio técnico para la construcción de estructuras, debido a la heterogeneidad del terreno Esta zona presenta problemas de contaminación por residuos líquidos, por lo que en el caso de que las condiciones actuales se mantengan sin las medidas correctoras, es probable que se incrementen los problemas de contaminación.

## CAPÍTULO VII zonas mixtas comerciales: propósito, usos, requisitos y disposiciones especiales

### Artículo 37. Definición y parámetros para zonas mixtas comerciales

**Z-15Zona Mixta Comercial Industrial. (ZMCI).**

**Propósito:**Corresponde a las tierras entre a la ruta 32 y la línea férrea. Se permite la instalación de empresas agroindustriales y de servicios propios de ruta nacional primaria. Deben existir amplias zonas verdes frente a las propiedades.

**Usos permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Requisitos:**

* Área mínima de lote: 5000 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 12 metros desde el nivel medio de acceso al lote.
* Niveles: máximo 3 pisos.
* Frente mínimo: 26 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 60% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones que se realicen en la propiedad
* Retiros mínimos: Frontal: 6 m. Lateral y posterior: 3 m hasta 5 m de altura de fachada lateral y posterior, aumentándose 1 m por cada metro en exceso de 5 m.
* **Recomendaciones Ambientales:**

1. Los depósitos aluviales pueden ser utilizados para la extracción de agregados, con concesión del MINAE. El actual uso de la tierra de cultivos de piña es divergentes con las condiciones ambientales, debido a los problemas de contaminación por residuos líquidos y plaguicidas poniendo en riesgo la salud de los habitantes de El Cairo, La Francia, Luisiana, principalmente, por lo que en el caso de que las condiciones actuales se mantengan, sin las medidas correctoras, es probable que se incrementen los problemas de contaminación en los acueductos locales.
2. En cuanto a la actividad de la ruta 32 y su área de influencia directa, se recomienda velar y coordinar con los entes encargados del mantenimiento de la misma, en cuanto a rotulación, zonas peatonales, paredes de árboles para la reducción del ruido y gases, principalmente en las áreas más habitadas. Los depósitos aluviales presentan un elevado potencial hidrogeológico debido a su permeabilidad.
3. Aplicar la ley de aguas, la política de buenas prácticas agrícolas, y fomentar la agricultura orgánica. Asimismo, las áreas que aún presentan cobertura vegetal deberían de mantenerse y conservarse, para la recuperación de los ecosistemas riberinos.
4. Por otra parte, sería recomendable que los tanques sépticos sean de tipo moderno y más eficaz, o en el mejor de los casos el desarrollo de un sistema de alcantarillado sanitario y de tratamiento municipal de aguas residuales del Cantón, o distritos. En el caso de los poblados de Indiana Uno, Dos y Tres, que sufren de inundaciones se recomienda la coordinación con la CNE y Cruz Roja en la gestión correctiva y preventiva del riesgo, fortaleciendo capacidades locales y reduciendo la vulnerabilidad.

**Z-16Zona Mixta Comercial Servicios. (ZMCS)**

**Propósito:**Corresponde a las tierras al este de la ciudad de Siquirres, entre a la ruta 32 y la línea férrea. Se permite la instalación de dependencias de servicios propios de la ruta. Deben existir amplias zonas verdes frente a las propiedades.

**Usos permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 20 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 1500 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 20 metros desde el nivel de acceso al lote.
* Niveles: máximo 3 pisos.
* Frente mínimo: 25 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 75% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones que se realicen en la propiedad
* Retiros mínimos: Frontal: 10 m. Posterior 5 m y Laterales: 0 m.

**Recomendaciones Ambientales:**

1. Los depósitos aluviales pueden ser utilizados para la extracción de agregados.
2. El actual uso de la tierra de cultivos de piña es divergente con las condiciones ambientales, debido a los problemas de contaminación por residuos líquidos y plaguicidas poniendo en riesgo la salud de los habitantes de El Cairo, La Francia, Luisiana, principalmente, por lo que en el caso de que las condiciones actuales se mantengan, sin las medidas correctoras, es probable que se incrementen los problemas de contaminación en los acueductos locales.
3. En cuanto a la actividad de la ruta 32 y su área de influencia directa, se recomienda velar y coordinar con los entes encargados del mantenimiento de la misma, en cuanto a rotulación, zonas peatonales, paredes de árboles para la reducción del ruido y gases, principalmente en las áreas más habitadas.
4. Los depósitos aluviales presentan un elevado potencial hidrogeológico debido a su permeabilidad.
5. Aplicar la ley de aguas, la política de buenas prácticas agrícolas, y fomentar la agricultura orgánica. Asimismo, las áreas que aún presentan cobertura vegetal deberían de mantenerse y conservarse, para la recuperación de los ecosistemas riberinos.
6. Por otra parte, sería recomendable que los tanques sépticos sean de tipo moderno y más eficaz, o en el mejor de los casos el desarrollo de un sistema de alcantarillado sanitario y de tratamiento municipal de aguas residuales del Cantón, o distritos.
7. En el caso de los poblados de Indiana Uno, Dos y Tres, que sufren de inundaciones se recomienda la coordinación con la CNE y Cruz Roja en la gestión correctiva y preventiva del riesgo, fortaleciendo capacidades locales y reduciendo la vulnerabilidad.
8. Fortalecer el Corredor Biológico Moín-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca, a través de: a) pagos de servicios ambientes a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos con proceso de regeneración natural, b) creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación, c) Fomentar la presencia de cerca vivas en las propiedades de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados en común acuerdo con los propietarios privados de la zona.

## CAPÍTULO VIII zonas residenciales: propósito, usos, requisitos y disposiciones especiales

### Artículo 38. Definición y parámetros de zonas residenciales

**Propósito:**Las zonas de uso residencial albergan las edificaciones habitacionales, con sus respectivos servicios y equipamientos. En el cantón de Siquirres las zonas de uso residencial se dividen en tres subzonas, cuyo criterio diferenciador está relacionado con la intensidad de uso. Así, tenemos zonas de uso residencial de alta densidad, de media densidad y de baja densidad.

Los parámetros de aprovechamiento para cada intensidad de uso, son los siguientes: (Ver lo dispuesto en el Pronóstico, el escenario intermedio propone aumentar la densidad de ocupación actual, se plantea impulsar la segregación en lotes más pequeños con mayor cantidad de vivienda por predio, en los centros poblados principales.)

(Viv/ha = viviendas por hectárea)

a)- Alta densidad permite hasta 80 a 160 viv/ha. (Para la relación de 160 viv/ha dos viviendas por lote).

b)- Media densidad permite hasta 40 viv/ha.

c)- Baja densidad permite hasta 12 viv/ha.

**Z-19****Zona Residencial Alta Densidad. (ZRAD)**

**Propósito:**Corresponde a los poblados próximos al centro de Siquirres y de la zona mixta comercial e industrial. Poseen índices ambientales favorables para la actividad, adecuada infraestructura y acceso a redes de servicios, así como acceso a instituciones y fuentes de empleo. Las residencias deberán desarrollarse acorde con las condiciones climáticas tropicales, con aplicaciones constructivas que se ajusten a las eventuales inundaciones, ventilación adecuada, posibilidad de circulación de aire entre construcciones vecinas, minimizar impacto de calentamiento por irradiación solar mediante arborización urbana en colindancias de lotes.

**Usos permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 120 viviendas / Ha. (La densidad correponde a un número mayor de viviendas por lote, no vivienda unifamiliar)
* Área mínima de lote: 200 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 20 metros desde el nivel medio de acceso al lote.
* Niveles: máximo 4 pisos.
* Frente mínimo: 8 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 75% de cobertura de construcción
* Retiros mínimos: Frontal: 0 m. Posterior 2 m y Laterales: 0 m. cuando no hay ventanas laterales, de lo contrario revisar lo propuesto en el Reglamento de Construcciones

**Recomendaciones Ambientales:**

1. En este caso la fluctuación del caudal del rio tiene como efecto la inundación de estas áreas por lo que debe de restringirse el uso antrópico y respetar el retiro de la rivera de 15 metros.
2. Los depósitos aluviales pueden ser utilizados para la extracción de agregados. Los depósitos costeros presentan un elevado potencial hidrogeológico debido a su permeabilidad. Las zonas costeras presentan un alto atractivo turístico.
3. En cuanto a la actividad de la ruta 32 y su área de influencia directa, se recomienda velar y coordinar con los entes encargados (MOPT) del mantenimiento de la misma, en cuanto a rotulación, zonas peatonales, paredes de árboles para la reducción del ruido y gases, principalmente en las áreas más habitadas.

**Z-20Zona Residencial Media Densidad. (ZRMD)**

**Propósito:**Corresponde a los poblados próximos a las cabeceras de distrito centro de Siquirres y de la zona mixta comercial e industrial. Poseen índices ambientales más sensibles que la zona anterior. Su acceso a redes de servicios, así como acceso a instituciones, es posible con un rápido transporte en autobús. Las residencias deberán desarrollarse con un bajo impacto ambiental, acorde con las condiciones climáticas tropicales, con aplicaciones constructivas que se ajusten a las eventuales inundaciones, ventilación adecuada, posibilidad de circulación de aire entre construcciones vecinas, minimizar impacto de calentamiento por irradiación solar mediante arborización urbana en colindancias de lotes.

**Usos permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 60 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 350 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 12 metros desde el nivel medio de acceso al lote. Las construcciones autorizadas serán de madera elevada en pilotes dejando el primer nivel libre
* Niveles: máximo 3 pisos.
* Frente mínimo: 10 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 60% de cobertura de construcción
* Retiros mínimos: Frontal: 3 m. Posterior 3 m y Laterales: 0 m. cuando no hay ventanas laterales, de lo contrario revisar lo propuesto en el Reglamento de Construcciones

**Recomendaciones Ambientales:**

1. En este caso la fluctuación del caudal del rio tiene como efecto la inundación de estas áreas por lo que debe de restringirse el uso antrópico y respetar el retiro de la rivera de 15 metros.
2. Los depósitos aluviales pueden ser utilizados para la extracción de agregados. Los depósitos costeros presentan un elevado potencial hidrogeológico debido a su permeabilidad. Las zonas costeras presentan un alto atractivo turístico.
3. En cuanto a la actividad de la ruta 32 y su área de influencia directa, se recomienda velar y coordinar con los entes encargados del mantenimiento de la misma, en cuanto a rotulación, zonas peatonales, paredes de arboles para la reducción del ruido y gases, principalmente en las áreas más habitadas.

**Z-21****Zona Residencial Baja Densidad. (ZRBD)**

**Propósito:**Corresponde a los poblados alejados de centros urbanos y de polos de crecimiento agroindustrial. Poseen índices ambientales más sensibles que la zona anterior. Su acceso a redes de servicios, así como acceso a instituciones está supeditado a las posibilidades de transporte (público, o privado). Las residencias deberán desarrollarse con muy bajo impacto ambiental, acorde con las condiciones climáticas tropicales, con aplicaciones constructivas que se ajusten a las eventuales inundaciones, ventilación adecuada, posibilidad de circulación de aire entre construcciones vecinas, minimizar impacto de calentamiento por irradiación solar mediante arborización urbana en colindancias de lotes.

**Usos permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 16 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 600 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 7 metros desde el nivel medio de acceso al lote.
* Niveles: máximo 2 piso.
* Frente mínimo: 12 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 50% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones y pavimentos que se realicen en la propiedad
* Retiros mínimos: Frontal: 4,5 m. Posterior 4.5 m y Laterales: 2 m.

**Recomendaciones Ambientales:**

1. En esta zona se encuentran las unidades Litopetrofísicas Suretka las cuales presentan un elevado potencial hidrogeológico. Los principales efectos ambientales localizados en esta área se encuentran relacionados con la actividad de la ruta 32 y su área de influencia directa, por lo que recomienda velar y coordinar con los entes encargados del mantenimiento de la misma, en cuanto a rotulación, zonas peatonales, paredes de arboles para la reducción del ruido y gases, principalmente en las áreas más habitadas.
2. Los depósitos aluviales pueden ser utilizados para la extracción de agregados. Los depósitos costeros presentan un elevado potencial hidrogeológico debido a su permeabilidad. Las zonas costeras presentan un alto atractivo turístico.
3. El actual uso de la tierra de cultivos de piña es divergente con las condiciones ambientales, debido a los problemas de contaminación por residuos líquidos y plaguicidas poniendo en riesgo la salud de los habitantes de El Cairo, La Francia, Luisiana, principalmente, por lo que en el caso de que las condiciones actuales se mantengan, sin las medidas correctoras, es probable que se incrementen los problemas de contaminación en los acueductos locales.
4. En cuanto a la actividad de la ruta 32 y su área de influencia directa, se recomienda velar y coordinar con los entes encargados del mantenimiento de la misma, en cuanto a rotulación, zonas peatonales, paredes de arboles para la reducción del ruido y gases, principalmente en las áreas más habitadas. Son zonas relativamente estables, pero se recomienda el criterio técnico para
5. la construcción de estructuras, debido a la heterogeneidad del terreno. Debido a los actuales problemas por procesos de remosión en masa, esta zona continuara presentando estas condiciones por causas de la dinámica natural, es así como, los problemas de erosión, reptación, y deslizamientos, continuarán en un largo plazo, por lo es indispensable realizar gestión local del riesgo de desastre, a partir de la reducción de vulnerabilidades y fortalecimiento de capacidades locales, así como la identificación de la infraestructura más susceptible para su debido mantenimiento.

## CAPÍTULO IX zonas público institucional: propósito, usos, requisitos y disposiciones especiales

### Artículo 39. Definición y parámetros de zonas público-institucionales

**Z-23 Zona Público Institucional Comercial Siquirres. (ZPICS)**

**Propósito:**Se parte del concepto de ciudad como nodo dinamizador de las actividades económicas y socioculturales del cantón para el ordenamiento del centro de Siquirres. En ese sentido Siquirres centro tendrá un tratamiento urbano particular que fomentará el encuentro social y el intercambio de bienes y servicios. Se realizarán intervenciones urbanas de revitalización y fortalecimiento funcional para promocionar la recuperación de la ciudad para los peatones. La escala humana de las ciudades se reflejará en la dimensión de las vías tanto peatonales como vehiculares.

De igual manera, para rescatar la imagen tradicional del casco urbano, se permitirá la construcción a partir de la línea de propiedad una vez respetado el alineamiento solicitado para la vía, garantizándose la proximidad del peatón con elementos referentes como puertas, ventanas, mobiliario urbano, arborización, y otros, además solo en las zonas comerciales centrales se permite la cobertura del 100% con servicio de alcantarillado sanitario. A la vez el área frente a la propiedad dedicada a estacionamiento no podrá ser mayor al 50% del frente del lote, no se permitirán entradas de estacionamientos a menos de 25m de la esquina. Así mismo el nivel de confort en el espacio público se garantizará con la disposición oportuna y adecuada de protección para la lluvia y el soleamiento. Por la condición climática tropical lluviosa del cantón, se solicitará la disposición de aleros a 3m sobre nivel de la franja correspondiente a la acera. Además, se promocionará la incorporación de corredores verdes dentro de la trama urbana que favorezcan la fauna local. En el área correspondiente a la zona verde de la acera se solicitará la siembra de un árbol cada 20m, medidos desde las esquinas. Se fomentará la siembra de especies autóctonas, que sean apropiadas para espacios urbanos por sus dimensiones y características y que den frutos. Para aumentar se deberán ubicar del lado contrario al tendido eléctrico y con especies de poca altura, la seguridad se mejorará y completará la red de iluminación pública y la cantidad y calidad del mobiliario urbano, tales como bancas, basureros, rotulación y otros.

**Usos permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74

* **Requisitos:**
* Densidad: máximo 160 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 200 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 20 metros desde el nivel medio de acceso al lote.
* Niveles: máximo 4 pisos.
* Frente mínimo: 8 m. Para Usos institucionales el frente mínimo será de 10m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 75% de cobertura de construcción, que incluye todas las instalaciones y pavimentos que se realicen en la propiedad
* Retiros mínimos: Frontal: 0 m. Posterior 2 m y Laterales 0m cuando no hay ventanas laterales, de lo contrario revisar lo propuesto en el Reglamento de Construcciones

**Recomendaciones Ambientales:**

1. Los depósitos aluviales pueden ser utilizados para la extracción de agregados. El actual uso de la tierra de cultivos de piña es divergente con las condiciones ambientales, debido a los problemas de contaminación por residuos líquidos y plaguicidas poniendo en riesgo la salud de los habitantes de El Cairo, La Francia, Luisiana, principalmente, por lo que en el caso de que las condiciones actuales se mantengan, sin las medidas correctoras, es probable que se incrementen los problemas de contaminación en los acueductos locales. En cuanto a la actividad de la ruta 32 y su área de influencia directa, se recomienda velar y coordinar con los entes encargados del mantenimiento de la misma, en cuanto a rotulación, zonas peatonales, paredes de árboles para la reducción del ruido y gases, principalmente en las áreas más habitadas.
2. Los depósitos aluviales presentan un elevado potencial hidrogeológico debido a su permeabilidad. Aplicar la ley de aguas, la política de buenas prácticas agrícolas, y fomentar la agricultura orgánica.
3. Las áreas que aún presentan cobertura vegetal deberían de mantenerse y conservarse, para la recuperación de los ecosistemas riberinos. Por otra parte, sería recomendable que los tanques sépticos sean de tipo moderno y más eficaz, o en el mejor de los casos el desarrollo de un sistema de alcantarillado sanitario y de tratamiento municipal de aguas residuales del Cantón, o distritos.
4. En el caso de los poblados de Indiana Uno, Dos y Tres, que sufren de inundaciones se recomienda la coordinación con la CNE y Cruz Roja en la gestión correctiva y preventiva del riesgo, fortaleciendo capacidades locales y reduciendo la vulnerabilidad.
5. Fortalecer el Corredor Biológico Moín-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca, a través de: a) pagos de servicios ambientes a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos con proceso de regeneración natural, b) creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación, c) Fomentar la presencia de cerca vivas en las propiedades de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados en común acuerdo con los propietarios privados de la zona.

**Z-24Zona Público Institucional Comercial Periférico. (ZPICP)**

**Propósito:**Para el ordenamiento del centro de las cabeceras de distrito, se consolidará su función como nodos locales de servicios y comercio. En ese sentido tendrán un tratamiento urbano particular que fomentará el encuentro social y el intercambio de bienes y servicios. Se realizarán intervenciones urbanas de revitalización y fortalecimiento funcional. Aplica la misma normativa que la establecida para el centro de Siquirres.

**Usos permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos condicionales:** Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Usos no permitidos**: Según se indica en “Tabla de Usos” en anexo N°74.

**Requisitos:**

* Densidad: máximo 60 viviendas / Ha.
* Área mínima de lote: 300 m2, frente a vías públicas existentes.
* Altura máxima de la estructura en metros: 12 metros desde el nivel medio de acceso al lote.
* Niveles: máximo 3 pisos.
* Frente mínimo: 10 m.
* Cobertura máxima de construcción: Se permite un máximo de un 60% de cobertura de construcción,
* Retiros mínimos: Frontal: 3 m. Posterior 3 m y Laterales 0 m: cuando no hay ventanas laterales, de lo contrario revisar lo propuesto en el Reglamento de Construcciones.
* **Recomendaciones Ambientales:**

1. Los depósitos aluviales pueden ser utilizados para la extracción de agregados, requiere permiso de Dirección General de Geologia y Minas del MINAE. Los actuales usos de la tierra de cultivos de piña son divergentes con las condiciones ambientales, debido a los problemas de contaminación por residuos líquidos y plaguicidas poniendo en riesgo la salud de los habitantes de El Cairo, La Francia, Luisiana, principalmente, por lo que en el caso de que las condiciones actuales se mantengan, sin las medidas correctoras, es probable que se incrementen los problemas de contaminación en los acueductos locales.
2. En cuanto a la actividad de la ruta 32 y su área de influencia directa, se recomienda velar y coordinar con los entes encargados del mantenimiento de la misma, en cuanto a rotulación, zonas peatonales, paredes de árboles para la reducción del ruido y gases, principalmente en las áreas más habitadas. Los depósitos aluviales presentan un elevado potencial hidrogeológico debido a su permeabilidad.
3. Aplicar la ley de aguas, la política de buenas prácticas agrícolas, y fomentar la agricultura orgánica. Asimismo, las áreas que aún presentan cobertura vegetal deberían de mantenerse y conservarse, para la recuperación de los ecosistemas riberinos.
4. Por otra parte, sería recomendable que los tanques sépticos sean de tipo moderno y más eficaz, o en el mejor de los casos el desarrollo de un sistema de alcantarillado sanitario y de tratamiento municipal de aguas residuales del Cantón, o distritos. En el caso de los poblados de Indiana Uno, Dos y Tres, que sufren de inundaciones se recomienda la coordinación con la CNE y Cruz Roja en la gestión correctiva y preventiva del riesgo, fortaleciendo capacidades locales y reduciendo la vulnerabilidad.
5. Fortalecer el Corredor Biológico Moín-Tortuguero y Volcánica Central-Talamanca, a través de: a) pagos de servicios ambientes a propietarios privados por la conservación de bosques secundarios y por terrenos con proceso de regeneración natural, b) creación de proyectos de reforestación con especies nativas y pioneras con fines de conservación, c) Fomentar la presencia de cerca vivas en las propiedades de tal forma que se favorezca la diversidad de especies. Estos proyectos deben ser realizados en común acuerdo con los propietarios privados de la zona.

## CAPÍTULO X Zonas especiales: propósito, usos, requisitos y disposiciones especiales según normativas, decretos y legislación nacional.

### Artículo 40. Definición y parámetros para zonas especiales.

**Z-28****Zona Embalse Proyecto Hidroeléctrico Reventazón**

**Propósito:** Corresponde a las zonas del Proyecto Hidroeléctrico Reventazón, el cual brinda potencial energético. Se localiza en la cuenca media del río Reventazón, el área de construcción, se ubica en los distritos La Florida y Siquirres en cantón Siquirres, es una de las plantas hidroeléctricas de mayor capacidad instalada en el país, con 305,5 megavatios, con un caudal de diseño de 240 m3/s.

Esta zona contempla el área de llenado de la Represa y los 50m de protección alrededor de esta tal y como lo establece la Ley Forestal, Artículo 33 inciso 3.

# XLI REGLAMENTO DE VIALIDAD Y REDES

### Articulo 41 Contenido del reglamento

El Reglamento de vialidad y redes, incluye los siguientes temas: las competencias sobre la vialidad, la jerarquía vial, los derechos de vía y la publicidad, las mejoras en la infraestructura vial, estacionamientos, parqueos en la vía, el antejardín y terminales, la reorganización del tránsito en el centro urbano de Siquirres y los paseos peatonales, las servidumbres de líneas vitales y las redes de cañería, de aguas servidas, negras y pluviales.

En cada artículo se establece e incluye la referencia a la legislación y normativa que directa o indirectamente tiene relación con cada tema o situación particular y las regulaciones de cada zona. Este reglamento constituye el instrumento básico para la administración territorial del cantón de Siquirres y sus distritos.

## CAPITULO I Competencias

### Artículo 42. Objetivos

Este reglamento busca establecer un adecuado sistema vial para asegurar la funcionalidad del cantón. Se pretende, fundamentalmente, encausar los flujos motorizados, de acuerdo a las necesidades de viajes, y así facilitar la comunicación entre los habitantes de las diferentes zonas del cantón.

Los objetivos específicos de reglamentar la vialidad y el transporte son:

1. Lograr una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos de suelo establecidos en el Reglamento de Zonificación del Uso de Suelo del Plan Regulador, para mejorar la movilidad en cada una de las zonas del cantón.
2. Lograr un sistema de desplazamientos integrado, eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios del espacio público: peatones, transporte público, transporte privado, transporte no motorizado (bicicleta) y otros.
3. Jerarquizar las vías con base en parámetros tanto de ingeniería de tránsito, como urbanísticos, para lograr una mayor eficiencia del sistema, respetando los derechos de cada uno de sus usuarios.

## CAPITULO II Jerarquia vial, derechos de via y publicidad

### Artículo 43. Jerarquización vial

De acuerdo con el Mapa de Vialidad y este Reglamento de Vialidad, los caminos públicos, según su función, se clasifican en RED VIAL NACIONAL Y RED VIAL CANTONAL.

### Artículo 44. Red vial nacional: definición

La definición de las categorías de la Red Vial Nacional de administración del Ministerio de Obras Públicas y Transportes y el Consejo Nacional de Vialidad se rige por la Ley General de Caminos Públicos (Ley No. 5060 del 22-08-1972 y sus reformas)

### Artículo 45. Carreteras primarias nacionales

**Carretera 32 que comunica con Limón y con San José:** Tiene un derecho de vía de 50 metros y un ancho de calzada en la clase entre 5.21 y 9.50 metros.

### Artículo 46. Publicidad en vías nacionales

En estas dos vías: Carretera 32 y la Ruta Nacional N° 10 Siquirres – Turrialba, los rótulos sobre el derecho de vía y en propiedad privada deberán seguir los siguientes criterios o dimensiones: solicitud de permiso a la Municipalidad con autorización del MOPT en el derecho de vía o del propietario, así como las características de construcción y diseño, en cuanto a dimensiones deberá respeta lo que estipule Ingeniería de Tránsito del MOPT. Estos rótulos (vallas publicitarias) sobre estas carreteras nacionales no se localizarán contiguos y continuos, entre rótulos mediará la distancia mínima de 100 metros. Los rótulos propios de las actividades comerciales y de servicios serán un solo rótulo por negocio de tamaño máximo 1.5 por 1.0 metros de ancho y no requieren permiso municipal**.**

### Artículo 47. Carreteras terciarias nacionales: definición.

Son aquellas que sirven de colectoras de tránsito para las vías primarias y secundarias, así como de enlace entre los centros urbanos de segundo orden (cabeceras de distritos). En algunos casos, permite la interconexión entre vías secundarias, o funcionan como vías alternas a estas. El derecho de vía será de 20m.

**La Carretera 806 que une la ciudad de Siquirres con Caño Blanco** **hasta la margen derecha del río Parismina:** Esta vía parte de la ciudad de Siquirres y pasa por diferentes centros poblados y fincas bananeras como: San Alberto, El Carmen, Nueva Virginia y el centro turístico de Caño Blanco. Esta carretera sólo se encuentra en el distrito de Siquirres, por lo que se sale de la norma, que señala que las carreteras terciarias unen dos distritos.

**La Carretera 812 que comunica el distrito de Cairo con el distrito de Germania:** Se inicia en la Carretera 32 toma rumbo al norte, hasta el centro poblado de El Cairo, recorre Louisiana, Tres Millas, Peje, El Silencio, Bella Vista, Milano y finaliza en el centro poblado el Destierro.

**La Carretera 415 que une los distritos de Florida con el distrito de la Alegría:** Se inicia en la carretera 32 y toma rumbo al sur, pasando por varios centros poblados como: B I Griega, Altos Herediana, La Esmeralda, El Cruce, La Alegría, San Antonio, Pascua hasta llegar al límite con el Cantón de Turrialba.

### Artículo 48. Publicidad en carreteras terciarias nacionales de Siquirres

En estas vías, los rótulos sobre el derecho de vía y en propiedad privada deberán seguir los siguientes criterios o dimensiones: solicitud de permiso a la Municipalidad con autorización del MOPT en el derecho de vía o del propietario, así como las características de construcción y diseño, para todas las vías nacionales se debe consultar al MOPT por su derecho vial, retiro o alineamiento y los requerimientos para rótulos.

### Artículo 49. Red vial cantonal: definición

Corresponde su administración a las municipalidades. Estará constituida por los caminos públicos, no incluidos por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes dentro de la Red Vial Nacional, como: Caminos vecinales, calles locales y caminos no clasificados cuya administración corresponde a la municipalidad de Siquirres. La Junta Cantonal de Vialidad, se encarga del planeamiento y ejecución de contratos, para la realización de obras en las calles, carreteras y caminos del cantón. Las calles cantonales son reglamentadas por la Municipalidad cuando existiera el respectivo reglamento aprobado, de lo contrario se regirán por lo dispuesto en este Reglamento, de acuerdo con la ley No 5990 del 19 de abril de 1976.

De acuerdo con la ley de caminos esta es su definición por tipo:

1. Caminos vecinales: Caminos públicos que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicamente rurales; unen caseríos y poblados con la Red vial nacional, y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia. Las cuales se denominarán **Vías Cantonales Primarias y/o Secundarias** según sea el caso.
2. Calles locales: Vías públicas incluidas dentro del cuadrante de un área urbana o las cabeceras de distrito, no clasificadas como travesías urbanas de la Red vial nacional. Estas se denominarán **Vías de Cuadrante Urbano**.
3. Caminos no clasificados: Caminos públicos no clasificados dentro de las categorías descritas anteriormente, tales como caminos de herradura, sendas, veredas, que proporcionen acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento.

### Artículo 50. Jerarquía vial

De acuerdo a su importancia comercial y flujo vehicular, y tomando en cuenta el Reglamento de Recibimiento y Reconocimiento de Calles Públicas del Cantón de Siquirres publicado en el AlcanceN° 197 de la Gaceta N°167 del 5 de setiembre de 2019; para el presente Plan Regulador se presenta la siguiente jerarquía vial:

**Calle primaria.** Es aquella que sirve para canalizar el tránsito entre los distritos o entre centros de población importantes por su concentración de servicios. Estos caminos constituyen una red vial continua y sirven de enlace hacia carreteras de la red vial nacional y caminos cantonales. Tendrán una previsión vial total de 14 metros en zonas no industriales, con 9 metros de calzada, 1,5 metros de acera y 1 metro de franjas verdes a cada lado. Podrá habilitarse un número ilimitado de lotes. En la zona industrial la previsión vial será de 17 metros con 11 metros de calzada, 2 metros de acera, y 1 metros de franja verde.

**Calle secundaria.** Es aquella vía que sirve de enlace entre el sistema de cuadrícula vial de las cabeceras de los distritos y las calles primarias, o carreteras nacionales; tendrá una previsión vial de 10 metros, la calzada será de 7 metros, con metro y medio de acera a ambos lados de la calzada.

**Calles locales no calificadas o Terciarias.** Vía que atiende movimientos vehiculares dentro de barrios pequeños y/o que sirvan a 100 o menos unidades de vivienda o lotes. Comprende caminos en herradura, calles de continuidad limitada o sin salida, caminos rurales, sendas y veredas que proporcionan acceso a muy pocos usuarios, quienes sufragarán los costos de mantenimiento y mejoramiento. Este tipo de calles tendrán una previsión vial de 8,5 metros, con una calzada de 5,50 metros y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.

**Cuadrante urbano.** Es aquella vía ubicada dentro del cuadrante Urbano de Siquirres y las cabeceras de distrito. Tienen un derecho de vía entre 8,5 y 11 metros, con acera mínima de 1,5 metros. El retiro frontal requerido es de 2 metros, salvo si se indica otra cosa en los requisitos para cada zona. No se permiten en el Cantón, las calles menores de 8 metros de ancho. Se autorizan alamedas de 3 metros de ancho y 50 de longitud., en el caso de que la previsión vial sea variable por las condiciones actuales del derecho de vía en el cuadrante de Siquirres, se exigirá únicamente un alineamiento municipal de 2 metros hacia adentro de la línea de propiedad en calles, y de 2 metros con 50 centímetros en avenidas, para efectos de construcción de aceras. Estas se medirán desde el cordón y caño existente, y el ancho correspondiente para completar el ancho de acera requerido deberá remeterse dentro de la línea de propiedad.

**De uso restringido:** Son las clasificadas como terciarias que por sus características de continuidad limitada tendrán un derecho de vía de 7,4 m, una calzada de 5 m y el resto podrá ser acera o zona verde. Su longitud máxima será 120 m.

### Artículo 51. Derechos de vía, calzada, acera y zona verde

El "derecho de vía” debe entenderse con inclusión de las aceras, cordón y caño. El detalle de la sección transversal puede observarse en el cuadro de derechos de vía.

**TablaN° 43 Derechos de vía y secciones transversales**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Derechos de Vía  Metros lineales | Secciones transversales  Metros lineales | | | |
|  | Calzada | Cordón y Caño | Acera | Zona Verde |
| Vías de 17,00 | 11,00 | 0.25 | 2,00 | 1,75 |
| Vías de 14,00 | 9,00 | 0.25 | 1,50 | 0,75 |
| Vías de 10,00 | 7,00 | 0.25 | 1,25 | 0,00 |
| Vías de 8,50 | 5,50 | 0.25 | 1,25 | 0,00 |
| Vías de 7,40 | 5,00 | 0.20 | 1,00 | 0.00 |

En caso de renovación urbana en las Zonas Comerciales y de Servicios los derechos de acera se ampliarán a tres metros de ancho (3 metros).

La construcción y reparación de aceras deberá implementarse a corto, mediano y largo plazo en las cabeceras de distrito y centros poblados menores donde no existen.

### Artículo 52. Publicidad en carreteras primarias y secundarias cantonales de Siquirres

1. **En estas vías cantonales**, los rótulos sobre el derecho de vía y en propiedad privada deberán seguir los siguientes criterios o dimensiones: solicitud de permiso a la Municipalidad en el derecho de vía o del propietario, así como las características de construcción y diseño**.** En cuanto a dimensiones deberá respetar: altura máxima 2 metros, ancho 3 metros. Los rótulos sobre estas carreteras cantonales no se localizarán contiguos y continuos, entre rótulos mediará 100 metros de distancia. Los rótulos propios de los negocios y actividades de servicios públicos o privados serán un solo rótulo de tamaño máximo de 1.5 por 1.0 metros y no requieren permiso municipal.
2. **Rótulos publicitarios en comercios**: Los rótulos publicitarios funcionales de comercio y servicios propios de los negocios o servicios serán un solo rótulo de máximo 1.5 metros a 1 metro de ancho, ubicados paralelamente a la carretera conservando el diseño urbano arquitectónico**.**

### Artículo 53. Otras vías

**Las alamedas o senderos peatonales:** Tendrán un derecho de vía mínimo de 6 metros con acera de 2 metros al centro y el resto para zonas verdes. Cuando tenga salida a dos calles vehiculares su longitud podrá ser de 200 m; sino su longitud máxima será de 135 metros.

**Ciclovías:** Se declaran de alta importancia en el Cantón de Siquirres donde la topografía plana ayuda a que su uso sea muy generalizado fundamentalmente en los sectores populares, ya que además permiten mayor seguridad a los ciclistas, disminuyen la contaminación ambiental, mejoran la condición física, de las personas y disminuyen los costos de transporte. Las ciclovías tendrán una calzada de 2,5 mts y un derecho de vía de 4 metros. Se encuentran señaladas en el Mapa de Vialidad, pero también pueden ser implementadas sobre vías cantonales primarias y secundarias; así como en las vías de los cuadrantes urbanos si el derecho de vía es de 11m y las dimensiones de la calzada lo permitan, en este caso, la ciclovía será unidireccional y presentará un derecho de vía de 2m.

El cantón de Siquirres debe disponer de ciclovías periféricas y en la ciudad de Siquirres. Se proponen las siguientes: (**Esto Requiere de visto bueno del MOPT cuando la carretera es Nacional)**

1. Construcción de una ciclo vía al oeste de la Ciudad de Siquirres vía Guácimo (Siquirres-Germania) y cinco kilómetros a este vía Limón, en la ruta nacional 32 (Siquirres – Pacuarito)
2. Construcción de dos ciclovías una de la Alegría al cruce, y otra de Portón- Florida.
3. Construcción de una cicloruta en la avenida 3 de la ciudad de Siquirres, cinco kilómetros vía a El Carmen.

**Zonas para estacionamiento:** La Municipalidad de Siquirres podrá determinar zonas en las que se permita usar parte de la calzada para estacionamiento público, ya sea gratuito o mediante el pago de una tarifa a favor de la Municipalidad.

**Vías para transporte de carga de materiales peligrosos:** aplican las normas establecidas por la Dirección de Ingeniería de Tránsito y el Decreto No. 24715-S-MINAE-MOPT-MEIC "Reglamento para el transporte terrestre de productos peligrosos”. Esta norma no define vías específicas para su traslado que se puede efectuarse por toda la red vial nacional.

### Artículo 54. Red ferroviaria

Clasificación: Se distinguen cuatro clases de. vías férreas de acuerdo con su importancia, tráfico, alineamiento, pendiente máxima, velocidad máxima y características constructivas de rieles, uniones y traviesas.

Derecho de vía mínimo:

1. Clases 1a. y 2a.: 17 metros
2. Clases 3a. y 4a.: 14 metros
3. No se permitirá que enfrenten a la vía férrea lotes de urbanizaciones o fraccionamientos, excepto cuando se construyan calles marginales.
4. Cuando el derecho de vía no sea propiedad de la empresa ferrocarrilera se entenderá como una servidumbre exclusiva y por lo tanto no podrá ser utilizada para establecer sobre ella otro tipo de servidumbre o derecho de paso salvo que así lo autorice la empresa.
5. El derecho de vía de calles marginales para el ferrocarril será de 11 m. El área pavimentada será de 6 m, tendrá una acera de 1,15 m y una franja verde de 2,50 m. El resto se ubicará del lado del ferrocarril, sin acera.
6. El número de cruces transversales a la vía férrea debe ser el mínimo y su ubicación y diseño quedan sujetos a la autorización del MOPT,
7. En los sitios en donde no se prevean calles marginales, parte del área pública a ceder a las Municipalidades se deberá ubicar a lo largo de la vía férrea con un ancho mínimo de (6) metros, como parque lineal con acceso por los extremos y en donde no se permitirá ningún tipo de construcción. Las construcciones en los lotes colindantes con la vía férrea, cuando no existe calle marginal, deberán guardar un retiro de construcción de 3 m sobre esa colindancia.
8. Los planos de urbanización o de fraccionamiento en terrenos atravesados o colindantes con vía férrea, deberán contar con la aprobación del MOPT.

**Alineamiento de vías férreas:** Tratándose de proyectos de construcción en predios que colinden con una línea ferroviaria, es obligatorio tramitar la solicitud de alineamiento ante el INCOFER, quien define los trámites establecidos para la solicitud del alineamiento y la vigencia de este.

**Alineamiento de vías férreas:** Tratándose de proyectos de construcción en predios que colinden con una línea ferroviaria, es obligatorio tramitar la solicitud de alineamiento ante el INCOFER, quien define los trámites establecidos para la solicitud del alineamiento y la vigencia de este.

### Artículo 55. Derechos de vía en la red vial cantonal

En la sección de los caminos públicos donde la Municipalidad tiene competencias, denominada RED VIAL CANTONAL, esta Municipalidad mantendrá inspecciones constantes que permitan monitorear el libre acceso y flujo del tránsito sobre los caminos y no otorgará permisos de construcción de obras que violen los derechos de vía de las calles. Referirse para todos los efectos a la Ley de Caminos y su reglamento.

### Artículo 56. Derechos de ocupación de la vía pública

Si en la ejecución de una obra debe ocuparse temporalmente una vía o acceso público, tanto de forma superficial como subterránea, se deberá obtener el permiso de ocupación temporal de la vía por parte de la Municipalidad de Siquirres o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, según corresponda.

## CAPITULO III Mejoras en la infraestructura vial

Este apartado corresponde a las mejoras de la vialidad actual, de forma que la Municipalidad priorice en sus planes operativos los proyectos planteados.

### Articulo 57. Ampliación del puente sobre el río Siquirres.

La ampliación del puente consiste en la construcción de otro carril, con el propósito de unir la entrada/salida a la carretera nacional 32. La ampliación comprenderá también la obra de una ciclovía en cada sentido vial así mismo, paralelamente a las ciclovías habrá un paso peatonal. Se recomienda la instalación de un semáforo en la intersección con la carretera nacional 32.

### Articulo 58. Edificación puente cercano a tribunales de justicia

La construcción del puente debe unir la entrada/salida a la carretera nacional 32. Comprenderá la obra de un ciclo vía en cada sentido vial, asimismo, paralelamente a las ciclovías habrá un paso peatonal.

### Articulo 59. Ampliación de derechos de vías y ancho de calzada

Los anchos promedio de las calzadas del cantón son estrechos, se deben alcanzar los derechos de vía propuestos en los artículos anteriores para evitar congestionamiento vehicular en los próximos 25 años. Para esto los nuevos proyectos deberán ceder los espacios correspondientes, la municipalidad deberá establecer los alineamientos en planos catastrado.

En las vías del centro de la ciudad, se propone un retiro de 2 metros, para las nuevas construcciones, con el objeto de que en el futuro se disponga de un área para ampliar las aceras y las calzadas.

### Articulo 60 Via de circunvalación

La red vial del cantón de Siquirres ha seguido históricamente un patrón radial. Que favorece a la ciudad de Siquirres; pero provoca un desarrollo desigual para las cabeceras de distritos y demás centros poblados del cantón. Dicha obra integrará las cabeceras de distrito y los otros centros poblados entre sí. (Cairo, Germania, Milano, La Alegría, Florida, Pacuarito). Para fortalecer un desarrollo más autónomo de estos distritos, igualmente hará que sus habitantes no requieran movilizarse, para el abastecimiento básico.

Esta circunvalación bordeará la ciudad para descongestionar el centro urbano y mejorará la accesibilidad y conectividad, reducirá los tiempos de viaje entre los diferentes barrios de la ciudad.

Esta circunvalación bordeará la ciudad para descongestionar el centro urbano y mejorará la accesibilidad y conectividad, reducirá los tiempos de viaje entre los diferentes barrios de la ciudad.

### Articulo 61. Reubicación de las dos terminales de autobuses de Siquirres: “gran terminal” y terminal interdistrital

Se propone crear una zona donde se ubiquen ambas terminales, dos alternativas de localización son:

a) En la propiedad donde se ubica el Aserradero, el cual según la zonificación del Plan Regulador tiene que ser reubicado.

b) En el predio situado a 150 metros al oeste de la Plaza (INVU).

Ambas alternativas de localización permitirán una mayor capacidad de pasajeros y el parqueo de gran cantidad de autobuses que actualmente permanecen en las vías públicas

Ver en **Mapa Nº 52 Ciudad de Siquirres vialidad propuesta.**

### Articulo 62. Construcción de rampas peatonales

Construir las rampas en los cuadrantes de la ciudad de Siquirres y centros distritales, reparar y cambiar el diseño de las rampas. Expandir su construcción al resto del cantón. Mejorar los accesos a carreteras, edificios y parques recreativos. Para cumplir con la ley 7600.

### Articulo 63. Union de vias perifericas del cantón

Para mejorar la accesibilidad y conectividad en las vías periféricas del cantón de Siquirres. Se propone conectar los siguientes pueblos:

-Indiana y Cultivez

-Siquirreña y la Lucha. Siquirreña y Canadá (menos de un km.)

-La Lucha e Indiana

-Para y Freeman

-La vía que une al Cairo, Luisiana y Seis amigos. Será un puente para unir, sin tener que asfaltar.

-La Lucha, El Carmen e Imperio se pueden unir. Se daría una reducción de 4 km.

(Ver mapa Propuesta Rutas Cantonales)

### Articulo 64. Estacionamientos, parqueos en la via, antejardin y terminales

1. **Estacionamientos públicos y privados**

Se distinguen los siguientes tipos de estacionamientos:

1. ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS: Son los que están abiertos para cualquier conductor y necesitan una patente para su funcionamiento
2. ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS: Son los de uso exclusivo por parte del personal y clientes de ciertos establecimientos o instituciones.

**Parqueos definición:** Son los estacionamientos públicos o privados abiertos.

**Estacionamientos públicos:** Habilitar dos parqueos, ambos ubicados en la calle 2, el primero 75 metros al norte del inicio de la calle 2 de sur a norte y el segundo 75 metros al sur de la finalización de la calle 2. Ambos a la izquierda de la vía (Ver mapa Vialidad Propuesta).

**Accesos y Retiros.** En ninguna zona se permitirán accesos de estacionamientos a menos de cuarenta menos (40 m) de la esquina. En lotes esquineros el acceso, siempre que este se permita de acuerdo con la norma anterior, deberá hacerse sobre la vía menos congestionada, previo estudio de la Municipalidad. Las gasolineras y estaciones de servicio deberán respetar el antejardín y la norma para los accesos.

En ninguna circunstancia, se permite el uso de espacios de acera para estacionamientos. Cuando el edificio sobrepase de seis estacionamientos, deberá indicarse claramente la entrada, que será de no menos de 3.0 metros mínimo de ancho. Debe marcarse claramente la separación entre los espacios de estacionamiento y la acera, con línea pintada en el pavimento de color amarillo.

**Regulación de cocheras en antejardín.** El espacio en metros cuadrados necesario para la construcción de cocheras en antejardines está regulado en cada zona, por Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo.

**Parqueos con boletas y línea amarilla**

Se autoriza el parqueo con boletas en las siguientes vías de la Ciudad de Siquirres: cuatro cuadras con parqueo con boleta (Ver **Mapa Nº 52 Ciudad de Siquirres vialidad propuesta**). Esto permite descongestionar las vías centrales de vehículos y por otro lado fomenta el empleo.

La Municipalidad y este Plan Regulador definirán un plano base de parqueos con boleta. La Municipalidad establecerá el reglamento para el funcionamiento y cobro de parqueo vehicular con boleta en las vías públicas.

Se regulará para la Zona de Uso Público Institucional Comercial Siquirres como zona de carga y descarga de 6 p.m. a 6 a.m. (Ver mapa Propuestas Vialidad).

### Articulo 65. Propuesta de terminal de servicios y parqueo de furgones y cabezales

Se propone la construcción de instalaciones para terminal de cabezales y furgones sobre Vía Nacional No.32, respetando la zonificación propuesta y las condiciones mínimas de espacio. Esta terminal podrá ser dotada de servicios como: mantenimiento, cambio de aceite, reparación de llantas, lavados, sodas, etc. Este proyecto deberá contemplar los estudios de Estudio de Impacto Ambiental (EIA).

### Articulo 66. Paradas de transporte público

Construcción de paraderos de autobuses techados y con mobiliario, para fomentar el uso de las paradas oficiales.

### Articulo 67. Propuestas de localización de terminal de buses regionales y locales

Se consideran tres propuestas de ubicación de terminales de buses, tal y como aparecen indicadas en el mapa oficial de propuestas de vialidad, sobre la Vía Nacional No.32. La terminal de buses será un proyecto privado o público.

### Articulo 68. Servidumbres de líneas vitales

1. **Servidumbres de líneas vitales: definición.**

Se consideran líneas vitales, las siguientes líneas conductoras: de electricidad de alta tensión, el poliducto de RECOPE, las torres de telecomunicaciones, y la conducción de aguas con tuberías mayores que se originan o cruzan el territorio cantonal y cualquier otra que requieren para su instalación y funcionamiento el derecho de vía como servidumbre.

1. **Derecho de vía de la Servidumbre**.

El objetivo de este apartado del Reglamento es mantener las servidumbres establecidas de las redes o líneas vitales actualmente y cualquier invasión comprobada a la servidumbre debe ser desalojada**.** Especialmente, cuando signifique peligro o riesgo para la población o al funcionamiento u operación de la línea vital. Las nuevas líneas vitales definirán, vía reglamento**,** la franja de servidumbre necesaria.

* 1. **Servidumbre y línea de poliducto de RECOPE**

1. En coordinación con RECOPE, se estará identificando el trazado de la red del poliducto por el Cantón, utilizando la cartografía oficial y se establecerá la normativa vigente en materia de seguridad y medidas de prevención de una eventual emergencia.
2. Para el poliducto se exigirá una servidumbre de 12 metros, se removerá cualquier vivienda o edificio que viole esta normativa**,** no se permitirá ningún tipo de construcción de vivienda o edificio dentro de esta faja de 12 metros**,** de acuerdo con los reglamentos y procedimientos para el trámite de constitución de servidumbres vigentes para RECOPE.
   1. **Servidumbre de conducción eléctrica de alta tensión y agua**

**Servidumbre** **eléctrica**: Es un derecho de paso a través de una franja de terreno que permite colocar las estructuras y conductores de una línea de transmisión.

**Ancho de servidumbre de paso para líneas de transmisión:** El ancho de Servidumbre de paso para líneas de transmisión se determinará en consideración a la seguridad delas personas y de la infraestructura de transmisión, así como a la distancia requerida para mantenerla magnitud de los campos eléctricos y magnéticos para exposiciones permanentes. Esto lo determinará el ente operador, el cual debe seguir lo establecido en el Reglamento para Regular Campos Eléctricos y Magnéticos en Obras de Transmisión de Energía Eléctrica Nº 29296-SALUD-MINAE.

**Limitaciones en la servidumbre de paso para líneas de transmisión**. Por razones de seguridad de sistemas de transmisión de energía de alta tensión y en razón de las necesarias previsiones para expansión y labores de operación y mantenimiento, en las servidumbres, el propietario afectado no debe:

1. Construir o tener ningún tipo de estructura o edificación sobre el nivel del suelo.
2. Sembrar cultivos que periódicamente puedan ser quemados.
3. Cultivos anegados.
4. Permitir vegetación (árboles o cultivos) que en su desarrollo final se aproximen a cinco metros de los conductores más bajos, estando estos en condiciones de carga máxima o de contingencia.
5. Efectuar movimientos de tierra que eleven o alteren el perfil del terreno.
6. Almacenar materiales combustibles, inflamables o explosivos.

**Servidumbre Agua potable:** Es un espacio para el paso de las tuberías y para el mantenimiento de la red cuando no pueda ser accesado por vía pública. Las servidumbres de tubería para sistemas de agua potable, de recolección, tratamiento y disposición de aguas residuales y sistemas pluviales, deben tener un ancho mínimo de 6m

# XLII REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

La Municipalidad del Cantón de Siquirres, en ejercicio de las facultades que le otorgan el artículo 169 de la Constitución Política, el artículo 1 de la Ley de Construcciones N° 833 del 2 de Noviembre de 1949, la Ley de Planificación Urbana Nº 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y el Código Municipal, Ley Nº 7794 del 27 de abril de 1998, decreta el siguiente Reglamento de Renovación Urbana, como parte del Plan Regulador, regula todo lo concerniente a los Procesos de Renovación Urbana que se decidan implementar en los distritos y centros urbanos del cantón de Siquirres, asumiendo las disposiciones que en su Capítulo 6 establece la Ley 4240 de Planificación Urbana el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

### Artículo 69. Objetivo.

El objetivo de este Reglamento es autorizar la intervención de la Municipalidad en las áreas del cantón que se encuentran defectuosas, decadentes o deterioradas, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, a fin de que se adopten las medidas y regulaciones para conservar, rehabilitar o remodelar dichas áreas. Para ello se establece lo siguiente:

1. Corresponderá a La Municipalidad declarar las **Áreas Estratégicas de Renovación Urbana**, de acuerdo con los criterios dispuestos en el artículo 70 del presente reglamento. La declaración de Áreas Estratégicas para la Renovación Urbana deberá, sin prejuicio de las ya establecidas en este Plan Regulador, realizarse por acuerdo del Concejo Municipal, con la fundamentación técnica necesaria, principalmente en aquellos municipios que no cuenten con plan regulador vigente.
2. La Municipalidad dará seguimiento al proyecto o proyectos de renovación que se encuentren dentro de las áreas de Renovación Urbana a través de una **Comisión Técnica** nombrada para tal efecto. Esta Comisión se conformará por representantes de la comunidad, los propietarios de los terrenos, sector privado, el gobierno local y cualquier otra organización o institución que se considere pertinente, se regirá de acuerdo a las disposiciones del código municipal.
3. Los proyectos de Renovación Urbana podrán ser desarrollados tanto en terrenos ubicados en suelo público como en suelo privado, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes y lograr una mejor funcionalidad de la ciudad.
4. Con el propósito de ordenar, mejorar la tipología, proporción y organización de los usos del suelo, los proyectos de Renovación Urbana que se propongan deben garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en las áreas a renovar o mejorar, para así minimizar los conflictos que puedan surgir entre las mismas.

### 

### Artículo 70. Formas de intervención.

La Municipalidad intervendrá con el objetivo de lograr la renovación urbana, utilizando todos los medios legales a su alcance, tales como la mediación, facilitación, el arbitraje, la acción legal, entre otros.

1. La propuesta de Zonas de Renovación Urbana se podrá realizar en aquellas áreas urbanas donde el estado general de estructuras, edificios, infraestructuras, equipamientos y urbanización presente un grave deterioro y suponga condiciones adversas a la seguridad, salubridad y bienestar general. Se tomarán en cuenta las declaraciones de inhabitabilidad por parte del Ministerio de Salud.
2. La priorización de zonas de Renovación Urbana se dará en las siguientes áreas:
3. Áreas estratégicamente ubicadas dentro de la ciudad que hayan perdido funcionalidad o hayan caído en deterioro y cuya ubicación, accesibilidad, dotación de infraestructura y servicios existentes permitan su uso intensivo y revitalización.
4. Áreas que funcionen a manera de corredores urbanos, concentrando rutas de transporte público.
5. Áreas con potencial patrimonial que se consideren como posibles conjuntos a ser recuperados e integrados a la dinámica funcional de la ciudad.
6. Áreas con valor simbólico, existencia de hitos, nodos y elementos que brinden identidad a la urbe.
7. Áreas que por su inadecuado parcelamiento impidan un correcto desarrollo del tejido urbano.
8. Áreas residenciales que precisen de intervenciones de mejoramiento barrial o bien por estar en zonas de riesgo.
9. Áreas de Asentamientos Informales, donde se requiera la erradicación de tugurios, mejoramiento de la infraestructura urbana o bien su formalización. En el caso de la consolidación de asentamientos informales, se deben tener todos los insumos técnicos previos que demuestren las posibilidades reales de consolidación en sitio del asentamiento, incluyendo estudios de riesgo, acceso y capacidad para la dotación de servicios básicos y un análisis costo-beneficio que demuestre la pertinencia de la intervención.

### 

### Artículo 71. Instrumentos de desarrollo

A efectos del desarrollo del presente reglamento, la Municipalidad podrá contar con los siguientes instrumentos:

a)- El Plan de Renovación Urbana.

b)- El Proyecto de Renovación Urbana.

En cualquiera de sus modalidades de ejecución, los Proyectos de Renovación Urbana deberán privilegiar la peatonización del espacio, la accesibilidad universal, el uso de energías alternativas, la priorización del transporte público sobre el transporte privado y la densificación a través del repoblamiento de los centros urbanos.

En las Áreas Estratégicas de Renovación Urbana y en los Proyectos de Renovación Urbana declarados por la Municipalidad, ésta podrá abrir y cerrar calles municipales, rectificando su trazado si fuere necesario.

En el caso de consolidación de Asentamientos Informales, las entidades competentes en la tramitación de planos, tendrán en cuenta los estudios técnicos específicos realizados en cada proyecto que demuestren las posibilidades reales de consolidación del asentamiento en lo referente a su integración con la ciudad y su entorno inmediato, a efecto de evitar una planificación, diseño e intervención aislados, ausencia de riesgo, mejoramiento de las condiciones ambientales, capacidad soportante del suelo, diseño geométrico, usos del suelo, abastecimiento de servicios básicos, disposición de aguas servidas entre otros. De igual forma la Municipalidad otorgará el permiso de construcción con base a esos estudios técnicos y a las normas de desempeño contenidas en el artículo 92 del presente reglamento.

La Municipalidad en concordancia con los estudios que demuestran la viabilidad de consolidación de asentamientos informales, definirá mecanismos para que las entidades que visan éstos proyectos tengan conocimiento y coordinen previamente los fines, principios y beneficios de la Renovación Urbana que justifican dicha consolidación, esto por tratarse de áreas que poseen importantes carencias y necesidades que afectan su habitabilidad, por lo que cualquier mejora implica beneficios no sólo para sus habitantes, sino también para la ciudad.

### Artículo 72. El Plan de renovación urbana

La Municipalidad podrá desarrollar un *Plan de Renovación Urbana*, que permitirá planificar de forma integral los proyectos a realizar en el cantón en materia de renovación, y definir los criterios generales en cuanto a la ordenación del espacio, equipamientos, servicios, infraestructuras, y urbanización para el desarrollo de Proyectos de Renovación Urbana. Estos planes podrán ser dirigidos específicamente a la corrección de determinadas patologías, como la recuperación de centros urbanos degradados, procesos de mejora barrial, etc.

### Artículo 73. El Proyecto de renovación urbana.

Para el desarrollo de actuaciones de renovación urbana, la Municipalidad deberá desarrollar el *Proyecto de Renovación Urbana*, que contendrá la planificación y programación de las actuaciones a realizar a efectos de lograr los objetivos señalados en el Artículo 1, en las áreas señaladas a tal efecto en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador, o bien en las Zonas de Renovación Urbana, que deberán ser propuestas en el propio Proyecto de Renovación Urbana y aprobadas previamente por la Municipalidad e INVU, sin que esto requiera la modificación del Plan Regulador.

El Proyecto de Renovación Urbana podrá surgir por iniciativa pública o privada. En este último caso, el proyecto deberá ser aprobado por la Municipalidad.

1. ***Componentes del Proyecto de Renovación Urbana***.

Los Proyectos de Renovación Urbana, contendrán en su formulación por parte de los entes interesados:

1. *Un componente diagnóstico*.

El cual incluye al menos dos etapas:

La primera etapa permitirá a la Municipalidad realizar la definición y declaratoria de determinadas áreas como estratégicas para ser sometidas a un proceso de Renovación Urbana, donde se describe con detalle la situación actual del área por ser intervenida, señalando entre otros aspectos el estado de las actividades y usos del suelo existentes no sólo en la zona por ser renovada, sino en el entorno de influencia inmediato.

La segunda etapa se realizará una vez definidas las áreas a ser renovadas, comprende estudios detallados sobre el estado de la infraestructura existente en la zona a ser intervenida, las condiciones de tenencia de los diferentes predios involucrados, la caracterización de la población que habita el área de estudio, las características físico ambientales del área, el estado y capacidad de cobertura de servicios básicos o servicios sociales, características del paisaje circundante y cualquier otro aspecto que se considere técnicamente pertinente por parte de la Municipalidad y la comunidad.

En este componente se debe visibilizar las problemáticas y circunstancias generales que quieren ser revertidas con el proceso de Renovación Urbana.

1. *Un componente de propuesta*.

Que señale los objetivos del proyecto de Renovación Urbana y defina los indicadores que se pretenden mejorar con la puesta en marcha del proyecto, además se deberán definir las medidas requeridas para paliar o eliminar los conflictos e impactos identificados entre usos y actividades dentro de la zona a renovar o mejorar y su entorno urbano inmediato.

La propuesta deberá contener planimetría específica y claramente legible sobre las obras a realizarse a nivel de configuración predial, jerarquización de vías, usos del suelo, aprovechamientos urbanísticos, alineamientos, parámetros constructivos de las edificaciones, espacios públicos, equipamiento social, paisaje, altura y configuración prevista para las edificaciones, propuestas programáticas para mejorar la condición de los pobladores a través de su organización, educación y capacitación, así como el uso y mantenimiento de espacios públicos, conservación ambiental, planes de inversión entre otros.

Incluirá además detalle de las rentas proyectadas del proyecto y de la plusvalía que se pretende generar gracias a la intervención. Para el cálculo de las rentas proyectadas se deberá construir un instrumento que homogenice los criterios de evaluación. Para el cálculo de la plusvalía, se realizará calculando el valor residual del suelo antes y después del Proyecto de Renovación Urbana.

1. *Una Propuesta de implementación*.

Que señale la estructura de gestión encargada de ejecutar las obras, tramitar permisos, gestionar recursos e interactuar con los diferentes actores involucrados de manera que no se pierda la coherencia o unidad del proyecto formulado una vez que se entra a la gestión y aplicación de recursos. Además, debe señalar la estructura administrativa financiera y una gestión gerencial de los proyectos, que dará soporte al proyecto, el origen de los recursos y su ejecución proyectada en el tiempo.

1. *Una Propuesta de evaluación y seguimiento*.

El proyecto deberá incluir como parte de sus resultados un Sistema de Indicadores de Seguimiento que puedan ser monitoreados por la Municipalidad o cualquier ente externo, de manera que sea posible evaluar la efectividad y resultados del proyecto de mejoramiento barrial, para estos fines la Municipalidad debe considerar la posibilidad de poner en marcha observatorios urbanos con clara participación de distintos sectores interesados.

El seguimiento debe detectar a tiempo y establecer medidas de control, para evitar que la población inicial de las áreas intervenidas sea expulsada rápida o progresivamente, conforme las mejoras y las plusvalías atraen a inversionistas y desarrolladores cuya población meta puede ser distinto.

### Artículo 74. Forma y contenido del proyecto de renovación urbana.

El Proyecto de Renovación Urbana debe contener una parte normativa, una parte gráfica y una parte programática. Dicho proyecto específico, que deberá estar demarcado en el mapa de zonificación del Plan Regulador, deberá cumplir con los requisitos urbanísticos vigentes en el Reglamento de Zonificación del Plan Regulador o proponer alternativas viables urbanísticamente, y su contenido mínimo deberá incluir:

1. Los objetivos y justificación del mismo
2. La zonificación y delimitación de la zona de renovación, en caso de que no se contemple en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador (Se muestran en el mapa de zonificación con un achurado).
3. Planos detallados de vialidad, usos, edificación y de áreas verdes y facilidades, a escala 1: 2,000.
4. Normativa urbanística articulada.
5. Estudio económico y financiero de la intervención urbanística
6. Los profesionales responsables de los diseños de los proyectos de renovación urbana (conservación, rehabilitación y/o remodelación) deberán tomar en consideración las estructuras Físico espacial, Físico ambiental, sociocultural, económico- financiero y política Administrativa existentes en las áreas a renovar, para el diseño de cada proyecto. Conjuntamente con los planos deberán acompañar los estudios del caso, que demuestra que la propuesta de diseño contempla con claridad los comportamientos socioespaciales deseados. especialmente con áreas comunales, áreas verdes urbanas, educación y salud. Los diseños deberán estar respaldados en reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, en la que se sustenta la mejora del espacio urbano propuesto.
7. Contemplar las recomendaciones de uso del suelo establecidas en los estudios IFA y en el Reglamento de Desarrollo Sostenible (RDS).

### Artículo 75. Aprobación del proyecto de renovación urbana

Para aprobación del Proyecto de Renovación Urbana, éste debe cumplir con los siguientes requisitos:

a) Cumplir con los contenidos descritos en el artículo 74 de este mismo reglamento.

b) Contar con la aprobación de la zonificación y delimitación de la zona de renovación, en caso de que esta no se encuentre incluida en el Mapa de Zonificación Propuesta del Plan Regulador.

c) Contar con los mecanismos que aseguren la financiación para la ejecución de las actuaciones propuestas en el Proyecto de Renovación Urbana.

### Artículo 76. Incentivos.

La Municipalidad podrá establecer incentivos en la forma de mayores aprovechamientos urbanísticos, simplificación de trámites o bien cualquier otra condición favorable para la construcción de los proyectos a ser desarrollados en las áreas de Renovación Urbana, estas prácticas incentivables serán incluidas como parte de las normas programáticas de los proyectos de Renovación Urbana y serán definidas de previo por la Municipalidad, algunas de estas prácticas serán:

1. Integración de predios que permita un uso más intensivo del suelo
2. Donación de terrenos a la municipalidad
3. Restauración de inmuebles patrimoniales
4. Por mayores cesiones de espacio público, ensanchamiento de aceras.
5. Por el cumplimiento de accesibilidad para las personas con discapacidad
6. Por integrar cauces de ríos y quebradas al proyecto
7. Por proveer vías de alta calidad peatonal y paisajística
8. Por construir proyectos de uso mixto, que incluya vivienda en áreas centrales de las ciudades, o bien convertir un uso no residencial en residencia o de uso mixto en áreas centrales de las ciudades.
9. Por construir equipamiento social de educación o salud donde no se presente la oferta
10. Por eliminar actividades no permitidas o no conformes o bien condicionadas
11. Por cambiar el uso del suelo para la instalación de equipamiento social
12. Por la implementación de sistemas de ahorro energético, generación de energías limpias, reutilización de agua, entre otros.

De acuerdo al cumplimiento de las prácticas anteriormente descritas, la Municipalidad podrá otorgar incentivos cuantitativos y cualitativos, y sin perjuicio de que en el Proyecto de Renovación Urbana se indiquen otros, estos serán los siguientes:

1. El impuesto de construcción podrá reducirse hasta un 50% pero no podrá ser mayor al 1% del valor de la obra.
2. Se podrán variar los requisitos mínimos y restricciones establecidas en este Plan Regulador, bajo aprobación técnica de la Comisión de Renovación Urbana y del INVU.

### Artículo 77. Transferencia de potencial edificable.

Es un instrumento de compensación que puede ser utilizado para captar beneficios para el interés colectivo o para los segmentos más necesitados de la sociedad civil.

La Municipalidad podrá autorizar al dueño de un inmueble que se ve afectado por una norma urbanística o de interés público, sea éste privado o público, para que haga efectivo en otro lugar o bien traspase el derecho de construir previsto en el plan regulador o en el Proyecto de Renovación Urbana según sea el caso, cuando el referido inmueble sea considerado necesario a los siguientes fines:

1. Implantación de equipamiento urbano o comunitario.
2. Preservación cuando el inmueble sea considerado de interés histórico, ambiental, paisajístico, social o cultural. En estos casos el propietario deberá dedicar parte de las ganancias generadas por la transferencia en la conservación del inmueble a preservar. La Municipalidad regulará lo concerniente a la periodicidad y equivalencia del potencial a traspasar.
3. Para regularización de la propiedad, consolidación de asentamientos en precario.

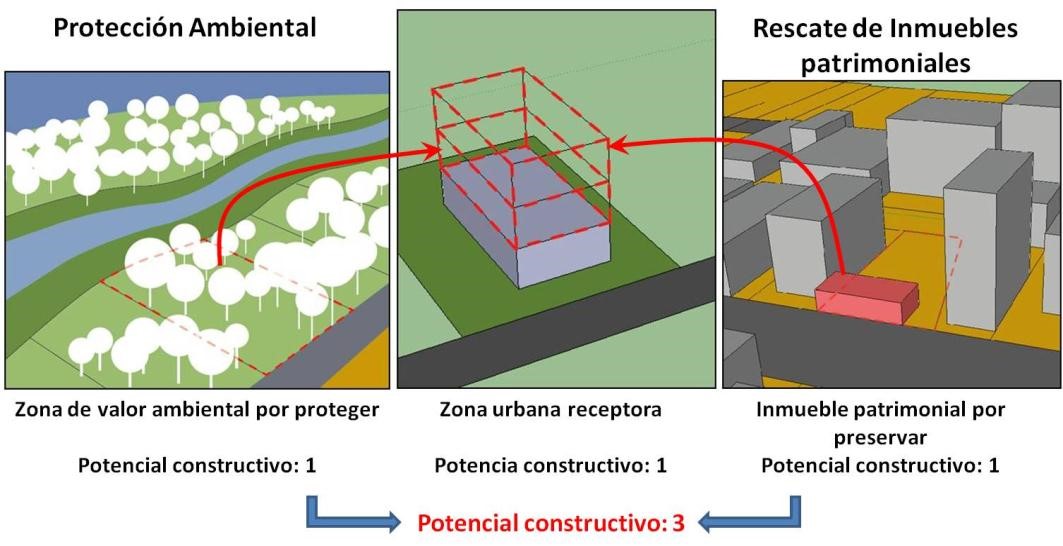
Se le podrá conceder la misma facultad al propietario que done a la municipalidad su inmueble, o parte de él, para los fines que se enumeran a continuación.

* Proyectos para el redesarrollo de zonas con parcelamiento irregular.
* Proyectos de Mejoramiento Barrial
* Proyectos para la conservación del Patrimonio Histórico y Cultural.

En el proyecto de Renovación Urbana, se establecerán las condiciones relativas a la aplicación de la transferencia del derecho a construir.

1. La Municipalidad establecerá las áreas generadoras y receptoras susceptibles a participar en la transferencia, así como la periodicidad del traspaso. Se debe generar una herramienta de definición del potencial constructivo en razón a la plusvalía de la zona receptora, pues al contar éstas con menores restricciones, tienden a tener un mayor valor del suelo.
2. Las zonas receptoras son aquellas áreas o inmuebles que, por sus características de localización dentro de la trama urbana, se han identificado como sectores que pueden ser desarrollados con un potencial mayor a su potencial básico.
3. Previo a cualquier negociación de transferencia de potencial edificable, el municipio, a partir de una serie de estudios técnicos, definirá cuál es el Potencial básico y el potencial sujeto a adquisición de las zonas receptoras.
4. En ningún caso, las áreas receptoras de potencial podrán ser desarrolladas más allá de la capacidad instalada de equipamientos e infraestructura debidamente determinada para esa zona, debiendo fijarse límites a ser alcanzados.

*Gráfico Nº 1. Transferencia de potencial*



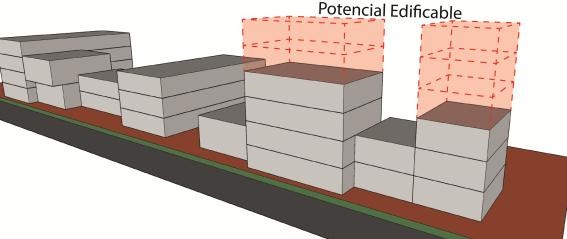
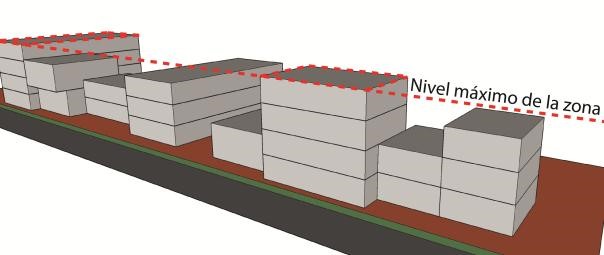
### 

### Artículo 78. Concesión onerosa de potencial edificable por inversión en espacio público.

La Municipalidad podrá conceder mayor aprovechamiento constructivo a los desarrolladores inmobiliarios o dueños de terreno que inviertan directamente en obras determinadas por el Municipio como de interés público, a saber, áreas recreativas, espacios públicos o infraestructura para equipamiento público.

La Municipalidad también podrá modificar las restricciones urbanísticas aplicadas a los edificios como incentivo por la inversión en obras de interés público.

*Gráfico Nº 2* Concesión Onerosa del potencial edificable



1. Para los proyectos de Renovación Urbana, se establecerán las condiciones relativas a la aplicación de la concesión onerosa de potencial edificable por inversión en espacio público. La Municipalidad establecerá los equipamientos generadores y las áreas receptoras susceptibles a participar en la operación.
2. El aprovechamiento adicional y la obra realizada deben guardar una relación proporcional y tanto en costo como en superficie intervenida, en ningún caso, el aprovechamiento generado dará pie a desarrollos que excedan la capacidad instalada de equipamientos e infraestructura debidamente determinada para el área receptora. Para garantizar esto, se debe generar un mecanismo que defina las limitaciones y que vincule los requisitos de las instituciones que brindan los servicios públicos.

### 

### Artículo 79. Contribuciones especiales.

La Municipalidad podrá recuperar parte de la plusvalía generada por la construcción de obra pública y a la gestión urbana, en los siguientes casos:

1. Construcción de obra pública en general, pavimentación y construcción de caminos públicos cuando estos crucen zonas urbanas, aceras, cordones y cunetas, alcantarillado pluvial y sanitario, acueductos y distribución e iluminación eléctricas, obras de habilitación de espació público, construcción de equipamiento urbano y equipamiento social.
2. Modificación de la normativa urbanística de un predio que derive en un aumento del potencial constructivo del mismo.
3. Cuando mediante la debida planificación territorial, se determinen zonas de expansión urbana para la inclusión de suelo rural al tejido urbano.
4. De acuerdo con el artículo 77 del Código Municipal, la Municipalidad podrá establecer tributos especiales y tasas de valorización a los propietarios de los predios directamente beneficiados. El Concejo Municipal determinará la tasa de valorización a ser aplicada, la cual puede variar para cada proyecto y determinará el área de influencia beneficiada con las obras que será objeto del cobro por valorización.
5. En los casos de cobro de contribuciones especiales por los motivos expresados en este artículo, el cobro se realizará una vez que el propietario haga efectivo el beneficio interpuesto en la normativa a través del permiso de construcción, la venta del inmueble o bien solicitud de patente de uso.

### Artículo 80. Derecho de superficie.

El propietario de un inmueble podrá conceder a otras personas físicas o jurídicas, el derecho de superficie correspondiente a su terreno para el desarrollo de un proyecto de Renovación Urbana por tiempo determinado o indeterminado, mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro Nacional. El derecho de superficie comprende el derecho de utilizar el suelo, el subsuelo o el espacio aéreo relativo a un terreno, según lo establecido en el contrato respectivo, observándose la legislación urbanística vigente. La persona beneficiarios deberá responder a las cargas y tributos correspondientes al inmueble.

### Artículo 81. Reajuste de terrenos.

Los procesos de reajuste de terrenos se llevarán a cabo en las áreas específicas donde el Municipio determine su necesidad por medio del Plan Regulador, o de una directriz o decreto de interés.

Para estos fines, la Municipalidad en las circunstancias que así lo ameriten, gestionarán convenios con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, en estos convenios se acordará lo concerniente a la redistribución de lotes, el modo de reubicarles dentro de la misma área, trasladarle a otra o bien efectuar compensaciones en dinero o en especie.

*Gráfico Nº 3.* Reajuste de terrenos, o re parcelamiento

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Para la realización de un proceso de reajuste de terrenos, deberá existir un modelo de reparto de cargas y beneficios consensuado entre las partes participantes de la operación de reajuste. Podrán existir en los Proyectos de Renovación Urbana, diferentes áreas o etapas a ser desarrolladas con reajuste de terreno.

### Artículo 82. Reparto de cargas y beneficios asociados a las operaciones de Renovación Urbana.

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de implementar los programas de Renovación Urbana, la Municipalidad podrá suscribir convenios urbanísticos con los propietarios, usuarios, usufructuarios o poseedores por cual cualquier naturaleza jurídica, que posibiliten la ejecución del programa y en el cual se establezcan los acuerdos entre la Municipalidad, Instituciones Públicas, los propietarios del terreno y la comunidad involucrada en el programa, la cual puede además incorporar inversionistas nuevos.

Se procurará un reparto equitativo de las cargas y los beneficios asociados a la operación de Renovación Urbana, de manera que los participantes de la operación reciban beneficios proporcionales al aporte inicial efectuado. Los Proyectos de Renovación Urbana deberán incluir en la propuesta, la definición de la participación inicial de las partes, la definición del suelo efectivo a ser objeto del reajuste, el costo de la construcción de las cargas comunes, espacios públicos entre otros, el costo de la construcción de los edificios, el cálculos de las rentas estimadas para la operación, la plusvalía generada, las tasas o contribuciones especiales a ser recaudadas por la Municipalidad y el reparto equitativo de las rentas entre los actores participantes.

El modelo de reparto de cargas y beneficios incluirá como mínimo los siguientes componentes:

1. Delimitación del territorio total de la operación
2. Identificación de la configuración predial existente
3. Identificación de las cesiones obligatorias y los suelos a participar en el reparto
4. Valor Inicial del suelo y definición de los aportes respectivos
5. Definición de las cesiones para la trama vial, espacio público y equipamiento social
6. Costo de construcción de las cesiones
7. Costos imputables al reparto de cargas
8. Definición de las normas urbanísticas, intensidad y usos del suelo
9. Cálculo del suelo finalizada la operación urbanística
10. Reparto de los beneficios entre los diferentes participantes
11. Pago de contribuciones especiales o plusvalías en caso de que aplique

### 

### Artículo 83. Facultad Remodeladora de la Municipalidad.

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de Renovación Urbana la Municipalidad tendrá facultades de abrir y cerrar calles, así como rectificar su trazado.

La Municipalidad gestionará con los propietarios de los inmuebles sujetos a remodelación, lo correspondiente a redistribución de lotes, para arreglar por convenio el modo de reubicarles dentro de la misma zona, trasladarle a otra y efectuar compensaciones. De no haber acuerdo, podrá procederse a la expropiación según lo establecido en la Ley No. 7495 de Expropiaciones.

Cualquier gasto referente a otorgamiento e inscripción en el Registro Público, y generado por las operaciones de remodelación, correrá a cargo de la Municipalidad, de tal forma que los propietarios afectados quedarán exentos.

### Artículo 84. Vigencia del proyecto de renovación urbana

La vigencia del proyecto quedará anulada a todos sus efectos en el caso de que, transcurrido cinco años desde su aprobación, éste no haya comenzado su ejecución. Dicho plazo podrá ser ampliado en caso de que se requieran prórrogas para lograr alcanzar los objetivos del proyecto.

### Artículo 85. Tipología de Acciones de Renovación Urbana.

Las tipologías de acciones que podrá desarrollar un Proyecto de Renovación Urbana serán las siguientes:

a) Remodelación de la trama urbana

b) Creación de nuevas polaridades

c) Revitalización de centros históricos y ejes comerciales

d) Traslado de usos inadecuados

e) Proyectos de mejora barrial y otras acciones integrales de renovación de infraestructuras y equipamientos urbanos

f) Procesos de erradicación de precarios. Distinguiendo las actuaciones:

f.1) Sobre suelo público, que consistirá en la erradicación de tugurios instalados ilegalmente en zonas de dominio público o de propiedad pública.

f.2) Sobre suelo privado, en caso de tratarse de ocupaciones irregulares de propiedad privada y eventualmente de ocupaciones amparadas en título adquisitivo válido pero carente de autorización administrativa.

g) Otras operaciones estructurales.

### 

### Artículo 86. Localización de usos predominantes.

Deberá realizarse:

a)- un inventario de las actividades-usos del suelo que se dan en el territorio ocupado, de modo que se indiquen claramente en el mapa correspondiente las zonas e instalaciones asociadas con cada uso identificado. La escala de estos mapas dependerá del tamaño de la zona a renovar, pero en todo caso permitirá identificar y diferenciar las áreas y edificaciones específicas asociadas a cada uso.

b)- un inventario de las actividades-uso del suelo que se dan en el entorno urbano (área de influencia) inmediato de la zona a renovar considerando una banda que cubra como mínimo una distancia de al menos 100 metros del perímetro, pero que será finalmente determinada en campo según la naturaleza de los usos identificados y de sus posibles impactos.

c)- Una clasificación de los usos del suelo, dichas usos/actividades deberán ser compatibles con la tabla de usos/actividades conformes establecidos en el plan de Zonificación.

d)- Un registro de los lotes que tienen un uso residencial las zonas de actividad residencial neta, de actividad residencial con zonas para comercio y servicios y las zonas en donde prevalece el uso residencial con comercio y servicio en la vivienda.

e)- Una evaluación del grado de incompatibilidad o conflicto existente entre los usos del suelo y actividades identificados, empleando la observación directa y entrevistas estructuradas a los habitantes, de modo que los resultados puedan referenciarse siempre a un mapa de espacios concretos de la zona a renovar y de su entorno inmediato. Estos instrumentos deberán apoyarse en un conjunto de indicadores de impacto que consideren factores físico-espaciales, físico-ambientales y socioculturales. Los impactos deberán analizarse, en términos sociales y espaciales.

f)- Una clasificación de los impactos identificados según la importancia o gravedad. Esta gravedad debe estar determinada en función del perjuicio cuantitativo y cualitativo ocasionado a los habitantes, basándose en indicadores de salud, educación, seguridad física, confort, entre otros.

g)- Una definición de las medidas requeridas para paliar o eliminar los conflictos e impactos identificados entre usos y actividades dentro de la zona a renovar y su entorno urbano inmediato. Las medidas deberán plantearse de modo que faciliten orientar acciones destinadas a:

g.1)- Regular el impacto a través de adecuaciones físicas a las edificaciones asociadas a las fuentes o causas de impacto.

g.2)- Reubicar actividades-usos cuando la proximidad física es un factor determinante y el tipo de regulación mencionado en el punto anterior resulta insuficiente o inviable. En el caso de grandes zonas a renovar en donde ciertos usos/actividades similares y dispersas se han calificado como causantes de impactos indeseables sobre sus espacios circundantes, debe considerarse la posibilidad de su reubicación mediante zonas de uso especializado dentro de la zona a renovar.

g.3)- Eliminar usos o actividades que, por la naturaleza de sus impactos sobre los habitantes de la zona a renovar y su entorno urbano, y por no resultar viable la regulación de esos impactos por otros medios.

Sitios de Renovación Urbana ubicados en Mapa de Zonificación:

1. B° Brooklin
2. La Amelia
3. Betania
4. Indiana Dos
5. Tobias Vaglio
6. Los Laureles
7. Porvenir
8. Madre de Dios

### 

### Artículo 87. Restricciones y limitaciones.

De conformidad con el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana, desde el momento de entrada en vigor del Proyecto de Renovación Urbana, la Municipalidad, por el término de cinco años, podrá imponer en las áreas a renovar, restricciones y limitaciones para fraccionar o construir en las propiedades que se encuentran deterioradas.

### Artículo 88. Convenio urbanístico.

De conformidad con el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana, para efectos de Renovación Urbana la Municipalidad tendrá facultades de aplicar incentivos y eliminar restricciones mediante el convenio urbanístico. El convenio urbanístico debe ser aprobado por el Concejo Municipal.

### Artículo 89. Zonificación.

Las Zonas de Renovación Urbana se incluirán en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador.

La declaración de Zona de Renovación Urbana deberá ser aprobada por la Municipalidad y el INVU con base en los siguientes criterios:

a)- La declaración de zonas de renovación urbana se dará con prioridad en las siguientes áreas:

a.1)- Zonas que presenten una degradación en la urbanización que impida el desarrollo de las actividades cotidianas de sus ciudadanos y el acceso a bienes y servicios públicos en igualdad de oportunidades.

a.2)- Zonas de tugurios con la propiedad regularizada.

a.3)- Áreas centrales del cantón, que ejerzan la función de centralidad o cabecera.

a.4)- Áreas urbanas con condiciones de degradación social como mendicidad, delincuencia, drogadicción, etc, donde el mal estado de la urbanización, iluminación o dotación de equipamientos contribuya a la propensión de estas patologías urbanas.

a.5)- Barriadas con procesos de degradación integral.

La declaración de Zona de Renovación Urbana no precisará de la modificación del Plan Regulador.

### Articulo 90 Espacios públicos en la Ciudad de Siquirres

-Creación de un pasaje peatonal en la calle 0, de la avenida 1° (junto a la línea del tren) hasta la avenida 4 (costado sur de la plaza). Peatonización de la avenida 2 de la Castellana hasta la Casa de la Cultura.

- Creación de un bulevar arborizado con Palmeras a ambos lados, ubicado al Costado Norte de la antigua Plaza de Toros.

- Construcción de Parques lineales en algunos barrios de la ciudad, no sólo en barrios centrales, también en los barrios periféricos, para mejorar las condiciones de recreación para todos los pobladores.

- Construcción de Canchas multiuso en diferentes Barrios de la ciudad y cabeceras de distrito, así como parques infantiles.

### Articulo 91 Trasvase de aguas pluviales para la Ciudad de Siquirres

Construir un trasvase, que transporte las aguas de la parte alta del Barrio Miraflores hasta el río Siquirres, esto reduciría el volumen de aguas que atraviesa el casco urbano de la ciudad, la construcción de la tubería subterránea que baje por los tragantes permitirá la construcción de un cordón y caño, menos profundo, en la actualidad y que dificultan el paso a niños y niñas, adultos mayores y personas discapacitadas, reduciendo el riesgo a un accidente.

### Articulo 92 Red de aguas servidas

Se exigirá a las empresas constructoras construir la infraestructura necesaria para garantizar la salida de las aguas servidas y su tratamiento. En las nuevas urbanizaciones, se exigirá la construcción de plantas de tratamiento. Los permisos de construcción y de patentes de funcionamiento para las plantas de tratamiento se estarán condicionando a que se cumpla con las disposiciones de la Ley General de Salud, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y la legislación conexa

Según dictamen de la Procuraduría General de La República, C-062-93 del 4 de mayo de 1993, AyA está autorizado por el ordenamiento jurídico para asumir la administración, operación y mantenimiento de los acueductos y sistemas de alcantarillado que están bajo control de las municipalidades, cuando éstas voluntariamente así lo acuerden con el ICAA o cuando la prestación del servicio sea deficiente.

**Recolección de aguas negras:** aplicación del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones y el Reglamento de plan regulador. Según el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizacionesen su Artículo III.3.12 y III.3.12.1 (No. 3391 del 13 de diciembre de 1982 y sus reformas**)** y este **Reglamento de Plan Regulador,** en la recolección de aguas negras, se establece que, "cuando se urbanicen áreas que tengan servicio de colector de aguas negras funcionando, el urbanizador deberá conectarse a dicho sistema. Cuando el colector se tenga previsto para una etapa posterior, el urbanizador deberá dejar construido un sistema de cloacas dentro de la urbanización para empatarse en un futuro al sistema de colectores previsto".

"De no existir cloaca en funcionamiento ni prevista, se contemplan las siguientes alternativas”:

* Para conjuntos mayores a 100 unidades de vivienda, “se requiere la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras propia: salvo que con el ICAA se negocien conjuntos mayores con tanque séptico
* En conjuntos con un número menor de lotes o viviendas se deberá adecuar el tamaño mínimo de lote para el uso de tanque séptico según lo fija este mismo Reglamento” y el propio Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Dentro de los requisitos que exige este Reglamento para autorizar los planos de construcción, está que los mismos indiquen los planos completos en planta y perfil, del alcantarillado sanitario y pluvial, así como el sitio y las obras de descarga, el sistema de tratamiento de aguas negras y todos los demás requisitos que fije ICAA y el Ministerio de Salud.

**Alcantarillado sanitario en condominios de propiedad horizontal:** Según el Reglamento para el trámite de visado de planos para la construcción, Decreto No. 27967-MP-MIVAH-MEIC del 6 de julio 1999, cuando se trate de condominios de propiedad horizontal, los planos básicos deberán contener el criterio de solución de los sistemas de evacuación y suministro de aguas (sistemas de tratamiento de aguas servidas, agua potable y agua pluvial). Estos requisitos serán verificados por el Ministerio de Salud.

### Artículo 93. Delimitación de las zonas de renovación urbana.

Las Zonas de Renovación Urbana, según su tipología, serán delimitadas teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Que por su dimensión, usos y edificabilidad puedan soportar las cargas urbanísticas inherentes a su gestión.
2. Que permitan la justa distribución entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados de la aprobación del Plan Especial.
3. Que considera las condiciones físico-ambientales planteadas en los estudios ambientales (IFAs), restricciones de usos u otro elemento para la delimitación.

### Artículo 94. Reservas de suelo.

Los Proyectos de Renovación Urbana fijarán las reservas mínimas para derecho de vía, áreas verdes, recurso hídrico y comunal y facilidades según las previsiones recogidas en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones de este Plan Regulador.

### Artículo 95. La Entidad Gestora de Suelo.

Los propietarios incluidos en una Zona de Renovación Urbana podrán unirse a los efectos de la gestión de suelo para la renovación urbana en cumplimiento de los fines establecidos en el artículo 53 de la Ley de Planificación Urbana. La Entidad Gestora del Suelo se constituirá bajo la figura de acuerdo privado entre partes y quedará legalmente constituida bajo cualquier figura de persona jurídica y se regirá por lo que al respecto establezca la legislación civil o comercial. La Entidad Gestora del Suelo deberá contar con un plazo limitado de vigencia similar a la vida útil del proyecto y el plazo de garantía, y constituirse con arreglo a las figuras asociativas que permitan limitar la responsabilidad de cada uno de los socios. La Entidad Gestora del Suelo podrá crear Fideicomisos para lograr sus fines.

### Artículo 96. Normativa de Desempeño

Es el conjunto de normas técnicas que pueden ser aplicadas en proyectos de Renovación Urbana, en los términos regulados que orientan para alcanzar requerimientos que se consiguen a través de respuestas de diseño, tomando como base estándares que deben cumplirse, los cuales se pueden alcanzar mediante diferentes soluciones, siempre y cuando el enfoque propuesto, represente alternativas de mayor eficiencia y calidad que las normase generales vigentes, dándole a las partes involucradas en los proyectos, la flexibilidad para alcanzar las condiciones descritas en la norma, de la manera que sea más conveniente en primera instancia para el interés público, tomando en cuenta un análisis de las condiciones específicas del sitio y las características propias de cada proyecto.

Para la elaboración de las normas de desempeño correspondientes a los proyectos de Renovación Urbana, se deberá identificar el debido resultado o condición por cumplir para cada uno de los componentes de la infraestructura urbana por ser ejecutados. La garantía de cumplir con el debido desempeño sustantivo dará pie a la adecuación de la trama vial, las redes de servicios básicos, el sistema de espacios públicos, el amanzanamiento y el uso del suelo.

1. Paisaje urbano, ventilación e iluminación.

Es necesario que las viviendas puedan ventilar de manera directa hacia las áreas verdes y recreativas colindantes.

En casos justificados, las áreas verdes podrán ser utilizadas para la colocación de sistemas de drenaje y tratamiento de aguas servidas de las viviendas del asentamiento, siempre y cuando esto no afecte el normal funcionamiento de estas áreas.

Las alturas de edificaciones deben incorporar:

* Factores climáticos: en relación con el tema de corredores de viento, humedad, asoleamiento.
* Factores paisajísticos: en relación con conos de visual para potenciar visuales, la legibilidad urbana de la ciudad en términos de mejorar la comprensión de la misma, coherencia visual con lo que existe en la ciudad, respeto por el patrimonio, argumentos de diseño que permiten rescatar el valor de ciertos edificios, mediante la definición de espacios públicos como antesala de edificios con valor de imagen, historia, memoria, entre otros.
* Infraestructura y servicios: Los derechos de vías de líneas férreas o líneas de provisión de servicios pueden ser acondicionados como áreas verdes y recreativas tipos parque lineal, lo mismo podrá ser aplicado en las riveras de ríos y quebradas, siempre y cuando las áreas a ser habilitadas como recreativas cuenten con una pendiente suave que permita su utilización y se cuente con la autorización de la institución pertinente.

1. Diseño de Sitio. Gestión del Riesgo y Protección de la vida.

En la definición del diseño de sitio, se establecerá como principal prioridad la identificación de las zonas de riesgo mitigable y las zonas de riesgo no mitigable. Una vez establecido este parámetro, el diseño de sitio deberá dar prioridad a la erradicación de los asentamientos en condición de precario y las áreas residenciales localizadas en zonas de riesgo no mitigable y emprender las acciones necesarias en las zonas de riesgo mitigable, asegurando la seguridad de la población.

En cuencas de inundación de ríos y quebradas, principalmente donde se ubican viviendas y otras instalaciones tanto formales como informales; se deberán establecer estrategias para intervenir en estos espacios dentro de las áreas urbanas de manera que se conviertan en espacios aprovechables y utilizables para aspectos como la recreación, el paisaje, la conservación y el rescate cultural. En estas áreas se debe declarar las construcciones en zonas de protección de como usos no conformes, que cuando lleguen a su límite de vida útil, no puedan ser reconstruidos.

1. Corregir los problemas asociados al inadecuado parcelamiento.

En los proyectos de renovación urbana, para repoblamiento, densificación y regeneración urbana, el tamaño y tipo de las manzanas o bloques de lotes dependerá del desarrollo urbano circundante y de las condiciones existentes de la zona, adaptadas a la forma y cabida de parcelas, a la provisión de espacios públicos, estacionamientos, accesos y otras facilidades conexas.

En los proyectos de renovación urbana para consolidación de asentamientos informales, se emprenderán procesos de reajuste de terrenos con el objetivo de lograr un mejor tejido urbano y una adecuada configuración y tamaño de los predios resultantes hasta donde sea posible según el análisis de cada asentamiento, dependiendo de la escala del proyecto, el reajuste se realizará por etapas procurando siempre una equitativa distribución de las cargas y de los beneficios producto del reajuste.

En terrenos donde el reajuste no se considere la opción y que permitan su parcelamiento sin apertura de vías, en los que su división de lotes regulares implique poco aprovechamiento de la infraestructura existente, se aceptarán lotes en forma irregular, pudiendo en este caso tener cada uno un frente a vía pública no menor de tres metros (3,00 m.).

Cuando sea factible, se empleará el retroceso en el frente de algunos lotes, como medida para crear nodos semiprivados destinables al juego de los niños.

1. Sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios asociados a la implementación del proyecto

El municipio podrá establecer un sistema de reparto de cargas y beneficios para la promoción de la participación de los diferentes actores en los proyectos de Renovación Urbana. En el área del proyecto, se podrán establecer áreas generadoras y áreas receptoras de mayores derechos de construcción, o bien se podrán establecer sistemas de compensación por espacio público, que estimulen a desarrolladores y demás participantes a invertir en el proyecto.

# XLIII REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES

La Municipalidad del Cantón de Siquirres, en ejercicio de las facultades que le otorgan el artículo 169 de la Constitución Política, el artículo 1 de la Ley de Construcciones N° 833 del 2 de noviembre de 1949, la Ley de Planificación Urbana Nº 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y el Código Municipal, Ley Nº 7794 del 27 de abril de 1998, decreta el siguiente Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

## CAPITULO I Disposiciones Generales

### Articulo 97. Generalidades.

El desarrollo de terrenos mediante su fraccionamiento o urbanización será permitido siempre que reúna las siguientes condiciones:

1. Que los usos proyectados estén conformes con las normas de zonificación y la tabla de usos establecidas por el Plan Regulador de Siquirres.
2. Que las características naturales del terreno o la alteración que a éstas puedan ocasionar las obras a realizar, ofrezcan una garantía previsible contra riesgos de inundación, derrumbes o deslizamientos, tomando en cuenta las características ecológicas del sitio.
3. Que el diseño geométrico del desarrollo sea lo más acorde posible con las condiciones naturales del área (incluyendo la vegetación y el paisaje), tomando en cuenta no sólo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones.
4. Que los lotes que se originen cumplan con la normativa del presente plan regulador, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible.
5. El tamaño del lote debe tomar en consideración la disponibilidad, en el sector, de red de alcantarillado sanitario para la recolección de aguas residuales o planta de tratamiento propia; debido a que de no existir los anteriores, el tratamiento debe hacerse de manera individual y el lote va a requerir de un área no impermeabilizada.
6. Que los lotes puedan disponer de los servicios indispensables según las características de la zona, tales como agua potable y electricidad entre otros.
7. Que los terrenos estén libres de afectaciones o limitaciones; de lo contrario, que éstas puedan conciliarse con el desarrollo propuesto.
8. Cuando se da la vecindad a otras urbanizaciones es obligatorio que el proyecto contemple la continuidad de la infraestructura mediante una adecuada integración física y funcional.
9. En una misma finca podrán darse proyectos combinados, tanto fraccionamientos como proyectos de urbanización u otros, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles.
10. Que cada lote que se origine en una urbanización cuente con las proporciones necesarias para garantizar a la vivienda una distribución eficiente del espacio, de modo que todos sus espacios habitables cuenten con ventilación e iluminación natural.
11. Las zonas de carácter comunal deben ser accesibles a toda la población y contribuir con el mejoramiento de la imagen urbana y la calidad de vida de la comunidad.

## 

## CAPITULO II. Fraccionamientos

En este capítulo se definen las condiciones técnicas que se requieren para permitir fraccionamientos y los requisitos que se deben cumplir para toda división de terrenos.

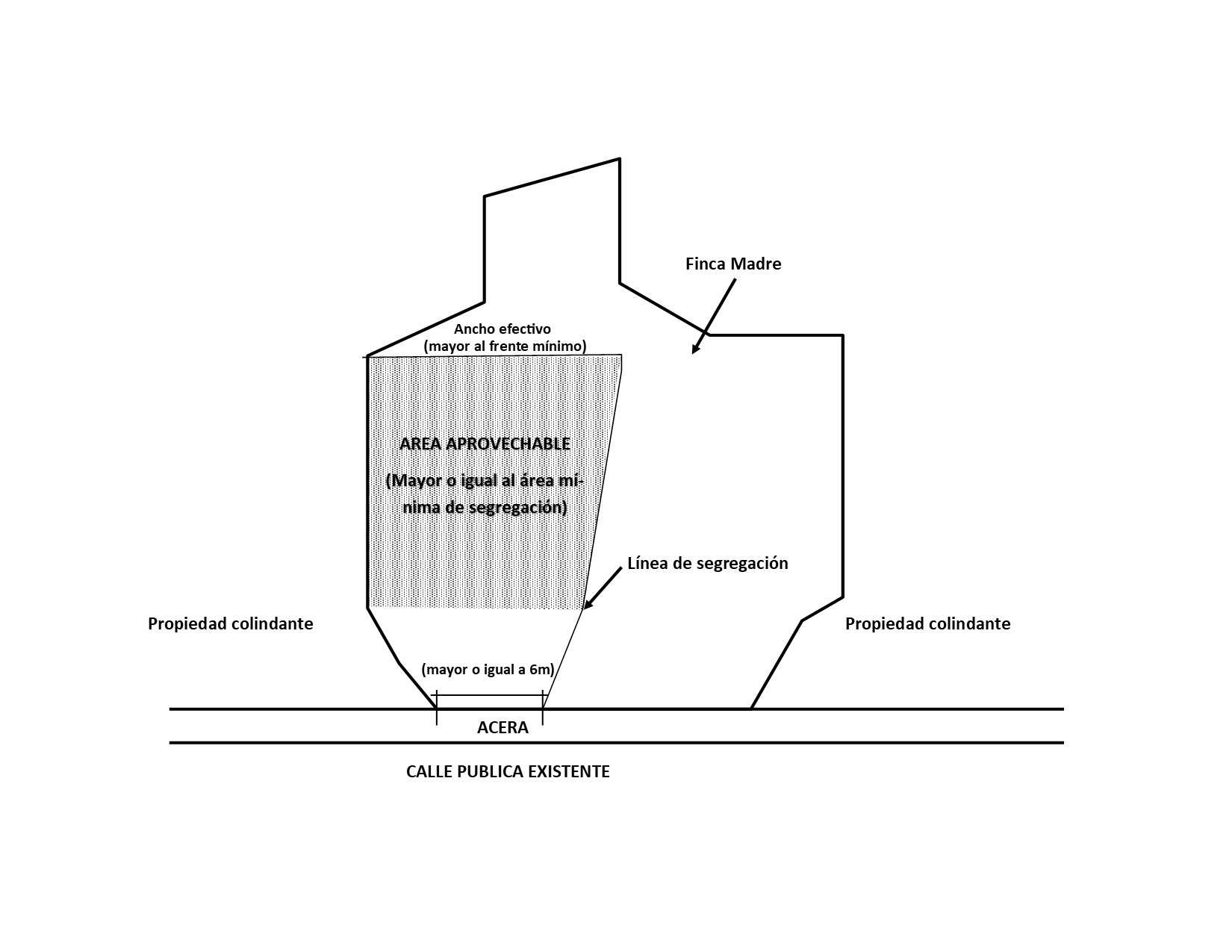
### 

### Articulo 98. Definición.

**Fraccionamiento**: Es la 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 derecho 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.

1. 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 parque y facilidades comunales. Los porcentajes a ceder son los establecidos en el Artículo 100 de este reglamento. No obstante, la suma de los terrenos que deben cederse para áreas públicas no debe ser menor de un 5% ni mayor de un 20% del área urbanizable, salvo en vivienda de interés social, en cuyo caso el mínimo será el 10%, de la superficie total del terreno a fraccionar o urbanizar. Se exceptúa de esta obligación de ceder áreas para parques y facilidades comunales a los simples fraccionamientos de parcelas en áreas previamente urbanizadas.
2. En el supuesto de que se pretenda segregar un lote cuyas características geométricas no permitan cumplir con el frente mínimo establecido para la zona o bien, alguno de los lotes resultantes sea irregular, podrá llevarse a cabo la segregación siempre y cuando se cumpla con las siguientes características (ver imagen 1):
3. Debe cumplir con un frente mínimo de 6 metros, que servirá de acceso a la propiedad.
4. La propiedad resultante debe tener una porción interior equivalente al tamaño mínimo establecido en la zona, a esta porción se le denominará como el área aprovechable del lote. El área aprovechable del lote debe tener un ancho efectivo equivalente de al menos el frente mínimo de la zona. Aquellas porciones que no cuenten con el ancho mínimo efectivo no serán contabilizadas como parte del área aprovechable del lote.
5. Toda construcción en un lote irregular debe dejar un antejardín cuya área será equivalente a la longitud del frente mínimo permitido en la zona por dos metros. Las áreas de acceso no podrán ser construidas.

Cuadro 124.Descripción del área aprovechable de un lote irregular.



*Fuente: Equipo técnico Plan Regulador.*

**Disposiciones para fraccionar lotes en zonas de renovación.**

Los lotes reservados para renovación indicados en el Mapa de zonificación podrán fraccionarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Lotes no señalados como zona receptora. Durante el periodo de renovación el fraccionamiento se realizará de conformidad con las regulaciones del Reglamento de Renovación. Al término de los cinco años señalados para renovación los lotes podrán ser fraccionados de acuerdo con los tamaños mínimos señalados en este reglamento.
2. Lotes señalados como zona receptora. Se autorizan lotes de menor dimensión a la establecida para el fraccionamiento únicamente con el propósito de traspasar el terreno a la Municipalidad por concepto de cesión o de acuerdo con los incentivos señalados en el Reglamento de Renovación. Los lotes deben sujetarse a las regulaciones establecidas en el Reglamento de Renovación.

**Requisitos:** Para autorizar el visado de planos es indispensable que el interesado presente el plano de la finca madre en donde se muestren todas las porciones resultantes. Si alguna de ellas no cumple con las normas mínimas se negará el visado. Para este trámite basta un croquis debidamente acotado y a escala aproximada. Los lotes deberán contar con los servicios mínimos existentes, aptos para la construcción en la zona.

A cada propiedad resultante de un fraccionamiento debe garantizársele servicios básicos, un acceso adecuado a la vía pública, así como lo establecido en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana. Por este motivo, es preciso que el fraccionamiento se realice frente a una calle pública existente. De no existir ésta, el fraccionador debe ceder a la Municipalidad la calle que haya creado con el fin de dar acceso a las propiedades resultantes. En las zonas urbanas solamente como un caso excepcional, se aceptarán fraccionamientos frente a servidumbre de paso.

### Artículo 99. Excepciones en Fraccionamiento

Se aceptan fraccionamientos de lotes con tamaños, frentes y proporciones inferiores a los permitidos en la zona en los siguientes casos excepcionales:

* 1. Proyectos de interés social, los tamaños mínimos de frente y área variarán dependiendo del planteamiento en el Proyecto de Renovación Urbana
  2. Cesión para áreas públicas. Cuando el lote sea destinado a cesión de área para uso público y siempre que se acaten las regulaciones según el destino de la cesión.
  3. Reunión de fincas. Segregación de un lote para la posterior unificación con otro lote colindante y de acuerdo con las disposiciones del CAPÍTULO 6.

### Artículo 100. Cesión para Uso Público por Fraccionamiento

1. *Consideraciones Específicas*

De acuerdo con el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana número 4240 y sus reformas: “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”. Este artículo faculta al Reglamento a establecer el porcentaje de cesión en cada caso.

Los fraccionamientos localizados fuera del cuadrante urbano o zonas previamente urbanizadas deben ceder al dominio público un porcentaje de la finca madre por concepto de área verde pública, que, de acuerdo con la zonificación, oscila entre 5 % y 20%. El porcentaje se determina entre otros factores debido al valor de la tierra.

La obligación de ceder terreno está ligada a la función social de la propiedad y a la figura de la propiedad urbanística, como aquella cuyo contenido se encuentra delimitado por una serie de restricciones y obligaciones, cuyo fin es el de contribuir al bienestar colectivo, y por ende, a su propio provecho.

Para estos efectos, se considera que la diferencia realizada entre fraccionamientos simples y complejos no debe obedecer a la cantidad de lotes que se generen, sino más bien a la necesidad de infraestructura pública (como lo son servicios, vías públicas y áreas recreativas), que se requerirá en el área en que se va a realizar el fraccionamiento.

De esta forma, se determina que el criterio para la distinción entre simple y complejo obedece a la ubicación del fraccionamiento, de manera tal que serían más complejos los fraccionamientos que se realizan en zonas donde no existe infraestructura pública suficiente para atender las necesidades que va a generar el proceso, y por ello, es necesario exigirles la cesión como una retribución a la comunidad por la habilitación de esos servicios. Por otra parte, serían simples los fraccionamientos que se vayan a desarrollar en áreas previamente urbanizadas y/o dentro del cuadrante urbano.

1. **Área Previamente Urbanizada**: Toda zona del cantón, que presenta al menos dos de las siguientes características: más del 50% del suelo es de uso urbano, tiene 200m o más de calles por hectárea y al menos el 60% del área está fraccionada en lotes que miden menos de 2500 m².
2. **Zona No Urbanizada**: son unidades de análisis que cumplen con una o ninguna de las características para ser zona previamente urbanizada. Para efectos de cesión de áreas sólo se considerarán para s consideración, los predios ubicados en las zonas propuestas de carácter urbano o en la Zona Agrícola 3 y en la Zona Agroecoturistica 2.
3. *Cuadrantes de la ciudad*. Todos los fraccionamientos que se realicen dentro del cuadrante de la ciudad de Siquirres (Zona Público Institucional Comercial Siquirres), están exentos de cesión de área para uso público.
4. Cesión para parque y facilidades comunales en **Área Previamente Urbanizada**. Se exceptúa de la obligación de ceder áreas para parques y facilidades comunales a los fraccionamientos en áreas previamente urbanizadas y que presenten equipamientos urbanos de recreación y facilidades comunales a menos de 500m medidos desde alguno de los puntos de colindancia del frente del predio. No aplica para Zonas de Renovación Urbana.
5. Cesión para parque y facilidades comunales en **Zona No Urbanizada**. Todo fraccionador de terrenos localizados en la zona no urbanizada debe ceder un porcentaje mínimo del terreno a fraccionar destinado a parque y facilidades comunales, el porcentaje se establece de acuerdo con la zonificación de la siguiente manera:

Cuadro 125.Porcentaje de cesión de parque y facilidades comunales.

| **Zona Propuesta** | **Cesión por fraccionamiento** |
| --- | --- |
| Z. Agrícola Tres | 15% |
| Z. Agroecoturística Dos | 15% |
| Z. Mixta Comercial Industrial | No cede |
| Z. Mixta Comercial y Servicios | 8% |
| Z. Residencial Alta Densidad Urbanizada | 8% |
| Z. Residencial Alta Densidad No Urbanizada | 10% |
| Z. Residencial Media Densidad Urbanizada | 10% |
| Z. Residencial Media Densidad No Urbanizada | 12% |
| Z. Residencial Baja Densidad | 12% |
| Z. Público Institucional Comercial Siquirres | No cede |
| Z. Público Institucional Comercial Periféricos | 10% |

*Fuente: Equipo técnico Plan Regulador.*

1. **Fraccionamiento de lote en urbanización.** Toda urbanización que se realice a partir de la entrada en vigor del presente plan regulador y que haya efectuado la cesión de tierras debidamente aprobada y recibida por la Municipalidad se considera una zona previamente urbanizada. Por lo tanto, para cualquier fraccionamiento de lotes dentro de la urbanización deberán aplicarse las normas sobre cesión referentes a área previamente urbanizada.

### Articulo 101. Accesos y servidumbres.

Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, la Municipalidad podrá admitir la subdivisión de lotes comunicados con la vía pública mediante servidumbres de paso, siempre que no exista otra opción y que se cumpla con las siguientes normas:

1. La servidumbre se aceptará en terrenos especiales en que por su ubicación o dimensión se demuestre que es imposible fraccionar con acceso adecuado a vías públicas existentes, y solamente en las zonas de aptitud urbana que se delimitan en el mapa de Zonificación, estas zonas son: Zona Mixta Comercial y Servicios, Zonas Residenciales de Alta, Media y Baja Densidad, Zona Público Institucional Comercial Siquirres y Zona Público Institucional Comercial Periféricos; utilizándose preferentemente para casos en que ya existan viviendas en el lote.
2. En lotes frente a servidumbre no se permitirá el uso comercial, solamente de uso habitacional y vivienda unifamiliar, quedando prohibido el uso de condominio o apartamentos.
3. En subdivisiones hasta de tres lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de tres metros de ancho como mínimo, más un metro de acera.
4. La longitud de una servidumbre de acceso a lotes interiores no excederá de 60 metros.
5. Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar seis metros de ancho.
6. Frente a servidumbres solamente se podrá segregar un máximo de seis lotes.
7. No se permiten dos servidumbres paralelas contiguas ni continuas
8. Todos los lotes resultantes de las subdivisiones deberán tener las medidas reglamentarias. El área de la servidumbre no será computable para efectos de cálculo del área mínima de lote y sobre ella no podrán hacerse construcciones, salvo las de tapias.
9. La segregación autorizada frente a servidumbre, en los términos de los incisos anteriores, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionarios de las entidades encargadas a prestar servicios públicos, de cualquier índole, así como de aquél a las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.
10. No obstante, lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres, ni la municipalidad, ni ninguna institución pública tienen obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios en los lotes interiores.
11. Para fines agrícolas, pecuarios y forestales se podrán permitir segregaciones de parcelas con frente a servidumbres especiales, que en adelante se denominarán agrícolas y forestales, las porciones resultantes deberán ser compatibles con la categoría de zonificación asignada, en estos casos los planos individuales deben indicar "uso agrícola", "uso pecuario"; o "uso de forestal", según corresponda. Las construcciones de vivienda y demás instalaciones y estructuras quedan sujetas a los parámetros establecidos en el Reglamento de Zonificación. Las servidumbres reguladas en este inciso serán de un ancho mínimo de 7 metros.
12. Lotes con frente a vía pública menor a la norma:

Se puede fraccionar un único lote con frente menor a la norma, que permita un mejor aprovechamiento de la infraestructura existente, cuando se cumplan las siguientes disposiciones:

1. La segregación realizada dé como resultado 2 lotes, uno interior y el otro exterior, ambos frente a calle pública
2. El lote interior debe tener un frente a vía pública de entre 3,00 m y 4,00 m
3. El lote interior debe tener una franja que no debe exceder de 30,00 m de longitud para 3,00 m de ancho y de 40,00 m para 4,00 m de ancho. Dicha franja no debe ser computable para el cálculo del área mínima del lote, ni puede construirse en ella, la cual se denomina callejón de acceso
4. Lote exterior debe tener un frente mínimo de 6,00 m
5. El tamaño, el frente y la forma de los lotes de cualquier fraccionamiento se ajustará a los requisitos de zonificación del área y a los parámetros del sector al que pertenezcan.

## CAPITULO III. Urbanizaciones

### Articulo 102. *Definición.*

**Urbanización**: Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines residenciales mediante la apertura de calles y provisión de servicios, donde el urbanizador se ve obligado a ceder a la municipalidad cierta porción de terreno para uso público, además de cumplir con todas las normativas urbanísticas pertinentes.

### Articulo 103. Consideraciones generales.

1. Cualquier proyecto de carácter habitacional necesita de servicios básicos, tales como servicios de agua y electricidad, infraestructura vial, transporte público, servicios de salud, educación y opciones de recreación (áreas verdes), por lo que debe garantizarse que el lugar por desarrollar permita contar con estas facilidades.
2. En zonas alejadas del Casco Central, donde los valores de la tierra tienden a disminuir, se debe considerar el costo adicional que conlleva el dotar de la infraestructura al lugar, así como el impacto que este desarrollo creará en la zona donde se asiente. Estos costos llevan a limitar el tamaño de las urbanizaciones en zonas alejadas de los centros de población tales como zonas agrícolas, no se permitirán urbanizaciones en las siguientes zonas del plan regulador:

* Zona Protección Humedales
* Zona Protección
* Zona Protección de Captación Hídrica
* Zona Agrícola Uno
* Zona Agrícola Dos
* Zona Agroecoturística Uno
* Zona Mixta Comercial Industrial
* Zona Embalse Proyecto Hidroeléctrico Reventazón

1. Las urbanizaciones lineales solo se permiten, de manera excepcional, dentro de cuadra y en caso de que no sea posible hacer un amanzanamiento de cuadrantes. En estos casos se permite segregar como máximo 10 lotes.

### Articulo 104. Vialidad en las urbanizaciones.

1. **Consideraciones generales:**

* El sistema vial de las urbanizaciones debe amarrarse a una vía pública reglamentaria según corresponda por su clasificación.
* Si la propiedad enfrenta vías existentes, tanto para fraccionamiento fuera del cuadrante como para urbanización, correrán por cuenta del urbanizador las ampliaciones o mejoras que aquellas requieren para ajustarse a las normas debidas en el tanto correspondiente a la mitad de vía a que enfrentan; en cuanto al ancho de la pista de rodamiento las mejoras deberán hacerse por lo menos en 3,00 m., ó 4,50 m., de acuerdo al tipo de vías. En el lado opuesto al caño deberán hacerse las obras necesarias para proteger el pavimento.
* Toda urbanización debe brindar libre ingreso a todos los ciudadanos mediante redes viales continuas. Está terminantemente prohibido cerrar al público el acceso a cualquier calle de una urbanización.
* El sistema vial de las urbanizaciones debe sujetarse a una vía pública reglamentaria según corresponda por su clasificación, además cumplirá con los alineamientos establecidos en el Reglamento de Vialidad.
* Toda nueva urbanización tiene que respetar y sujetarse a las vías propuestas, ejes viales y regulaciones indicadas en el Reglamento de Vialidad del presente Plan Regulador. Todo desarrollador está en la obligación de construir aquellas vías proyectadas en el Plan Regulador, que atraviesen la propiedad a urbanizar.
* Cuando se urbanicen terrenos contiguos a una vía de acceso restringido, existente o proyectada, ha de separarse el tránsito propio de una urbanización respecto al de dicha vía por medio de calles marginales. Estas calles son para darle acceso a las propiedades y por lo tanto, es obligación del urbanizador aportar el terreno necesario y construir las obras que demanden. Para efectos de diseño se asimilan a las calles secundarias.
* La interconexión entre calles y vías de acceso restringido se hará únicamente en los sitios y de la manera que determine el Ministerio de Obras Públicas y Transporte.
* La Municipalidad solo aceptará urbanizaciones cuyas calles se encuentren asfaltadas.

1. **Clasificación de vías, derechos de vía:**

* Vías reglamentadas por el MOPT: El derecho de vía de las carreteras y de los caminos públicos será el que indique el MOPT, pero las características geométricas de calzada y aceras se regirán por lo establecido en los puntos siguientes, quedando el resto del derecho de vía como zona verde.
* Calles locales: Reglamentadas por la Municipalidad.

**Tabla N°44. Vialidad en las urbanizaciones.**

|  |  |
| --- | --- |
| Especiales | Aquellas que se indican en el reglamento de vialidad de este plan regulador o en proyectos especiales o parciales debidamente aprobados por la municipalidad y el INVU. **Su sección será la indicada en cada caso** y deberán integrarse adecuadamente a la vialidad existente o propuesta para la zona. |
| Primarias | Aquellas que constituyen una red vial continua, sirven para canalizar las vías locales hacia sectores de la ciudad o bien, hacia carreteras de enlace entre el desarrollo propuesto y otros núcleos poblados o que se considere que puedan llegar a tener esa función. Requieren de las siguientes dimensiones: de **14 m de derecho de vía, 9 m de calzada, 1,50 m de acera y 1 m de franjas verdes.** Podrán habilitar un número ilimitado de lotes. **En zonas industriales el derecho de vía será de 17 m.** De acuerdo a la dimensión de la urbanización, el INVU y la Municipalidad podrán exigir calles especiales con derechos de vía mayores. |
| Secundarias | Aquellas vías colectoras de las vías internas de la urbanización tendrán un **derecho de vía de 10 m, la calzada será de 7 m y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.** |
| Terciarias | Aquellas que sirvan a 100 o menos unidades de vivienda o lotes. **Tendrán un derecho de vía de 8,50 m, con una calzada de 5,50 m y el resto se repartirá entre aceras y zonas verdes.** |
| De uso restringido | Son las terciarias que por sus características de continuidad limitada tendrán un **derecho de vía de 7 m, una calzada de 5 m y el resto podrá ser acera o zona verde. Su longitud máxima será 120 m.** Deberán tener áreas de estacionamiento cuya dimensión se calculará a razón de 1 por cada 2 lotes o unidades de vivienda en caso de proyectos de vivienda. Y un puesto de estacionamiento por cada 50m² de comercio requerido para la urbanización, ubicado al frente de estos o dentro de un radio de 100 m. Cuando existan vías con estas características en un mismo eje, se deberán aislar adecuadamente mediante la construcción de franjas verdes que tengan un ancho no menor a 6 m, para evitar que el tránsito de vehículos pueda llegar a ser continuo. |
| Calles en proyectos acogidos a la Ley Reguladora de Propiedad en Condominio | En estos casos los edificios deberán ubicarse de tal forma que, en una posible segregación posterior, las calles previstas como privadas puedan entregarse al uso público cumpliendo con las normas anteriores. **El derecho de vía se calculará conforme a las normas anteriores, según número de viviendas.** |
| Peatonales | Alamedas o senderos peatonales: Tendrán un **derecho de vía mínimo de 6 m. con acera de 2 m. al centro y el resto para zonas verdes.** Cuando tengan **salida a dos calles vehiculares su longitud podrá ser de 200 m; si no, la longitud máxima será de 135 m.** |

1. **Otras consideraciones:**
2. Las calles sin salida deberán rematarse con un ensanchamiento que facilite el viraje de los vehículos, pudiendo hacerlo mediante el diseño de rotondas, “T” o “martillo”.
3. La municipalidad revisará a nivel de anteproyecto, el tipo de vía que se puede utilizar en cada urbanización para lo cual tomará en cuenta los accidentes topográficos, el número de viviendas servidas, la generación de tránsito y continuidad vial, entre otras.
4. Si la urbanización va a estar ubicada cerca de una ruta de autobuses importante y es mayor a 50 unidades habitacionales deberá disponer de al menos un sitio para paradas de autobús con su respectiva bahía.
5. Toda urbanización con más de 50 unidades habitacionales debe contar al menos dos accesos vehiculares diferenciados entre sí, con una separación mínima de 100 m. uno del otro. Cada uno de ellos deberá tener al menos dos carriles, uno de entrada y uno de salida. La suma de ambos carriles será equivalente al ancho de la calle a la cual pertenecen.
6. Está prohibida la incorporación de cualquier tipo de barreras tales como agujas, cadenas, entre otras, que obstaculicen al libre tránsito de cualquier persona o vehículo, salvo que exista un reglamento específico que establezca otros criterios.
7. **Pendiente máxima**
8. Calles primarias: 12% en tramos menores a 50 metros se podrán tener pendientes hasta de un 15 %.
9. Calles secundarias, terciarias y de uso restringido: 15 % y en tramos no mayores a 50 metros se podrán tener pendientes hasta de un 20 %.
10. **Calles sin salida**

Solo se aceptarán calles sin salida en urbanizaciones en los siguientes casos:

1. Si dicha calle forma parte parcialmente de alguna propuesta vial del Plan Regulador. Esto solo en el caso que la propiedad no cubra la totalidad de la calle propuesta.
2. Si la propiedad a urbanizar no colinda con una calle pública en el sentido perpendicular a las futuras calles.
3. Si el terreno no conecta dos vías existentes, se podrá crear una calle sin salida siempre y cuando esté prevista para una futura conexión. En caso de que el dueño de la propiedad colindante desee urbanizar, debe conectarse con esta calle sin salida y establecer una continuidad vial. El punto final de la calle no debe culminar con una construcción. Debe quedar al final de dicha calle un ancho libre de al menos el equivalente al derecho de vía actual.
4. En todo caso, las calles que queden sin salida deben implementar dentro de su diseño geométrico el uso del martillo o la rotonda de giro al final de la misma para facilitar la salida de los vehículos que deban usar estas calles. Dicha calle debe ser cedida a la Municipalidad de Siquirres.
5. **Amanzamiento**

Amanzanamiento, se refiere a la disposición de los lotes con respecto al sistema de calles del asentamiento. El tipo de amanzanamiento o configuración determina en gran medida, las posibilidades de crecimiento y conectividad que tiene el territorio a su alrededor. La configuración está sujeta no solo al diseño, también se encuentra restringida por las condiciones topográficas y accidentes geográficos. Se debe mantener en consideración lo siguiente:

1. Las configuraciones de lotes en cuadrantes facilitan la existencia de una ciudad más ordenada al mismo tiempo que permiten acortar las distancias para el abastecimiento de servicios públicos, los cuales dependen de la infraestructura instalada en las vías públicas. Así mismo la configuración en cuadrantes, en contraposición a un amanzanamiento irregular o calles sin salida, acorta las distancias de desplazamiento, optimizando el tiempo de viaje y reduciendo el consumo de combustibles. Para que esto sea posible las cuadras deben guardar una proporción entre 1:1 y 1:3.
2. Asimismo, la limitación del largo máximo de cuadra en una urbanización busca acortar las distancias de caminata para el peatón.
3. Las calles sin salida y servidumbres resultan inconvenientes para establecer conexiones viales, por lo cual su autorización debe estar limitada a las condiciones topográficas del terreno y su ubicación dentro del cantón. Se autorizan en la medida que permitan una conexión futura.
4. Es necesario respetar los lineamientos estipulados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), para vías nacionales.
5. El desarrollador debe hacer todas las mejoras que determine la Municipalidad sobre las calles frente a la finca por urbanizar, a saber:
6. Construcción de la nueva vía con pavimento, acera y cordones de caño.
7. Ampliación de la vía.
8. Obras de infraestructura vial para poder accesar a los lotes como ampliación de puentes, reubicación de postes y señalización.
9. Obras necesarias para proteger el pavimento y la calle en las entradas de la urbanización.
10. Se debe respetar el alineamiento del MOPT en vías nacionales y en las vías cantonales el señalado por la Municipalidad.
11. Urbanización o condominio en terrenos con pendientes pronunciadas. Al proyectar urbanizaciones o condominios sobre terrenos accidentados o de fuerte pendiente como los mayores al 15%, se deben ubicar las hileras de vivienda y las vías de tal manera que los lados largos de la “cuadra” sean paralelos a las curvas de nivel y los lados cortos de la “cuadra” se coloquen formando ángulos agudos para que la pendiente de estas vías no sea muy alta, y así crear romboides en lugar de rectángulos.
12. Toda nueva urbanización debe respetar los siguientes lineamientos respecto a la disposición de las manzanas:
13. Las nuevas urbanizaciones se diseñarán con el sistema de cuadrantes, de no ser posible cuadra incompleta, pero con la previsión vial para un futuro acople con el desarrollo vecino.
14. Los cuadrantes de las urbanizaciones estarán en la razón 1 a 3 como máximo, su lado más corto no será menor a 80 metros ni mayor que 150 m.
15. **Intersecciones**
    1. En toda intersección de vías, una de ellas se considerará como principal y las que empaten con estas deberán tener como máximo una pendiente del 5% en una distancia mínima de quince metros fuera del derecho de vía, antes del empate. Los niveles de calles y alcantarillado al desembocar en calles existentes deberán ser definidos por la Municipalidad en congruencia con lo existente, si el empate es con carretera existente o proyectada, el urbanizador deberá presentar al MOPT, el perfil longitudinal para su estudio.
    2. En el caso de calles con jardinería central, ésta deberá interrumpirse en las zonas de paso para peatones, con una franja libre, a nivel de la calzada, de un ancho mínimo de 120 cm.
16. **Aceras:**

* La construcción de aceras se exigirá como parte de las obras de urbanización cuando se vayan a construir viviendas simultáneamente; cuando no se contempla esto, se exigirá en los desarrollos frente a las calles primarias. En los otros casos la construcción de aceras podrá diferirse hasta la realización de obras, sobre cada lote en particular, a criterio municipal. No obstante, la previsión de éstas mantendrá una debida relación con las cunetas de drenaje pluvial y las rasantes del pavimento.
* Para usos comerciales se podrá exigir un acho de acera mayor al fijado en este reglamento, a criterio del INVU y la Municipalidad.
* El acabado de las aceras será antideslizante.
* La pendiente en el sentido transversal tendrá como máximo el 3% y como mínimo el 2%.
* En el caso de acceso vehicular a los predios, el desnivel debe salvarse con rampas construidas en la franja verde. Cuando no exista, la rampa se deberá resolver en una longitud máxima de cincuenta centímetros. Los desniveles que se generan en los costados también deberán resolverse con rampas de pendiente no mayor en un 30% de la que tiene la acera.

1. **Ochavos:**

* En todo cruce de calles se recortarán las esquinas en el límite de propiedad, mediante un ochavo de dos metros cincuenta centímetros por cada lado en el caso de preferirse una curva, esta deberá estar inscrita dentro de la línea de propiedad y el ochavo.

1. **Rampa en esquinas:**

* En todas las esquinas se construirán rampas de longitud igual al ancho del área verde para salvar el desnivel existente entre la calle y la acera. Estas rampas deberán tener un ancho mínimo de 1,20 m., ser de material antideslizante, tener una estría de 1 cm., de profundidad mínima cada 10 centímetros y estar ubicadas fuera de la sección curva de intersección.

1. **Cordón y caño:**

* El cordón y caño en las esquinas de calles se proyectarán en forma circular con radio mínimo de seis metros. En el caso de zonas industriales o comerciales o cuando existan ángulos de intersección vial de tipo agudo (nunca menor de sesenta grados) en las esquinas, el radio se incrementará a diez metros como mínimo.

1. **Colocación de objetos en áreas públicas:**

* Cualquier señal u objeto saliente colocado en calles, acera, o espacios públicos, deberá estar a una altura mínima de 2,40 m., salvo en el caso de los postes, teléfonos públicos y armarios de distribución de teléfonos los cuales deberán ubicarse en las franjas verdes, de tal forma que no obstruyan el paso de personas y vehículos sin que traspasen dicha franja.
* No se permite la colocación de áreas temporales de desechos sólidos sobre las aceras, si es una canasta de recolección de basura para una urbanización está deberá colocarse sobre la franja verde, y si es de uso privado deberá de estar dentro de la edificación.

1. **Señalamiento de vías:**

* El señalamiento vial tanto vertical como horizontal de calles y avenidas, incluyendo todas las indicaciones; altos, flechas direccionales, velocidad y otros, correrá por cuenta del urbanizador. Dicho señalamiento deberá hacerse de previo a la entrega de la urbanización a la Municipalidad.
* La demarcación, altura y ubicación de estos letreros se dará conforme a lo indicado por el Departamento de Señalamiento Vial del MOPT.

1. **Estacionamiento sobre calles primarias:**

* En conjuntos que contemplan la construcción de más de 50 unidades de vivienda y que tengan frente a calles primaria se proveerá un área de estacionamiento para vehículos de transporte colectivo sitio adecuado en la acera para la eventual construcción de refugios de espera cubierto, ampliando el derecho de vía en no menos de 2,50 m., y por una longitud de 12 m.

### Articulo 105. Lotificación.

El área, el frente y la forma de los lotes se ajustarán a los requisitos de zonificación y los parámetros quedan determinados para cada uno de los sectores graficados en las fichas urbanísticas, que vienen incluidas como anexo en el reglamento de zonificación.

El sector se define como un área donde se establecen los parámetros particulares a aplicar en toda su superficie, como la densidad, número de niveles y altura máxima, retiros, cobertura máxima, superficie mínima de lote, etc. Ver Anexo Tabla de Parámetros Urbanísticos.

**Consideraciones específicas:**

* El fondo del lote no será mayor de siete veces el frente. Los lotes esquineros con frente menor de 6 m. tendrán un frente mayor a los demás en un tanto igual al del antejardín mínimo exigido en la zona.
* Hasta donde sea posible, los linderos laterales de los lotes serán perpendiculares a la línea de cordón y caño.
* Para el diseño de los drenajes de aguas negras se aplicarán las normas establecidas por el Ministerio de Salud en caso de tanque séptico y del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) para caso de colectores.
* En terrenos con pendientes mayores al 15% deberá presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes. En terrenos con pendientes mayores al 30% se deberá presentar un estudio de estabilidad del terreno. Dichos terrenos deberán ser arborizados de acuerdo con un plan aprobado por el Departamento de Gestión Ambiental.
* Áreas Comerciales: Los lotes para comercio podrán ser de dimensiones menores a las establecidas siempre y cuando formen parte de un conjunto o centro comercial debidamente planeado para el cual se provean facilidades de estacionamiento público y de carga o descarga de mercaderías fuera de las calles y cumpliendo con la Ley 7600.
* La superficie mínima de lote requerida será, por norma general, la definida en la tabla de parámetros. Aquellos lotes existentes y catastrados antes de la entrada en vigor de este Plan Regulador, que no alcancen la superficie mínima establecida para el sector al que pertenecen, deberán cumplir con el resto de los parámetros (cobertura, retiros, altura máxima y niveles).
* Los porcentajes de cobertura que aplican en un lote serán, por norma general, los definidos en la tabla de parámetros. Sin embargo, en los casos en los que el frente del lote sea mayor o igual que el fondo, o cuando el lote sea esquinero, podrá aumentarse la cobertura hasta un 60%.

### Articulo 106. Cesión de áreas públicas.

El urbanizador o fraccionador cederá gratuitamente para áreas verdes y equipamiento comunal la siguiente área urbanizable:

**Tabla N°45. Cesión de áreas públicas.**

|  |  |
| --- | --- |
| Urbanización o fraccionamiento residencial | 20 m² por lote o 20 m² por unidad de vivienda. Según ley de planificación urbana se deberá ceder un 10% del área.  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%. |
| Comercial | 20% |
| Industrial | 20% |
| Turismo | 15% |

1. **Áreas Verdes:**

* La porción del área que se ubique en la urbanización deberá destinarse prioritariamente ala recreación y parque. Lo necesario para estos usos se calculará así:

Por lote o casa 10 m2 para juegos infantiles, resto del área, hasta completar 1/3 del área pública para parque o juegos deportivos (2/3 del área para juegos infantiles, juegos deportivos y parques). Estas dos áreas deberán estar preferentemente juntas. El 1/3 del área para uso comunal.

* Los terrenos en que se ubiquen las áreas públicas deberán tener una topografía de calidad no mayor al promedio de la que tiene todo el terreno urbanizable. Preferiblemente no mayor al 10% de pendiente.
* Dichas áreas se deberán ubicar:

1. 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 de la urbanización lo requiere, concentradas equidistantemente de las viviendas.
2. A distancia 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 10 m. y no formar ángulos agudos ni tener zonas de difícil vigilancia.
* El urbanizador deberá entregar el área para juegos infantiles con el equipamiento necesario. La zona del parque se deberá dejar enzacatada y arborizada. Prever la ubicación de infraestructura para la iluminación y seguridad.
* 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 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 1.000 viviendas o lotes el número de juegos se definirá en cada caso.
* Con el fin de que los juegos sean adecuados a la zona, durables y seguros, la Comisión Técnica Municipal definirá las especificaciones técnicas de cada equipamiento. Por razón de seguridad o durabilidad, el INVU o la Municipalidad podrán rechazar los tipos de juegos que proponga el urbanizador.
* En 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 urbanizador cerrar el sitio con malla, seto, tapia, u otro sistema que ofrezca seguridad; las áreas de protección no serán cuantificadas en este punto.
* Cuando la urbanización no vaya a ser habitada de inmediato, el urbanizador 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.

1. **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 establece el número de metros cuadrados requeridos por vivienda y la prioridad (en orden decreciente):

Tabla N°46. En el sector a no más de 1000 metros de la vivienda más alejada.

|  |  |
| --- | --- |
| 2.5 m² / vivienda | Kínder |
| 8.0 m² / vivienda | Escuela |
| 1.5 m² / vivienda | Centro de educación y nutrición |
| 11.0 m² / vivienda | Juegos Deportivos |
| 0.5 m² / vivienda | Policía |

Tabla N°47. En el sector a no más de 2000 m.

|  |  |
| --- | --- |
| 4.0 m² / vivienda | Colegio |
| 1.5 m² / vivienda | Centro Comunal |
| 1.5 m² / vivienda | Biblioteca |
| 0.5 m² / vivienda | Puesto de salud |
| 0.5 m² / vivienda | Oficina para servicios públicos |
| 1.0 m² / vivienda | Educación técnica |

Tabla N°48 .Distancias variables de acuerdo a densidad de población y jerarquía de poblado.

|  |  |
| --- | --- |
| 1.5 m² / vivienda | Guarderías |
| 1.0 m² / vivienda | Unidad Sanitaria |

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

1. **Servicios Particulares:**

En urbanizaciones residenciales, para satisfacer la necesidad de este tipo de servicios, el urbanizador deberá reservar como mínimo 6,00 m2/vivienda para usos comerciales y de servicios, cuyo uso específico será determinado en base a “la tabla de usos conformes, no conformes y condicionales”, incluido como anexo en el reglamento de zonificación, donde se detallan los usos posibles establecidos para el sector en el que se ubica la urbanización.

### Articulo 107. Protección de ríos.

* En el caso de que se pretenda urbanizar fincas atravesadas por ríos o quebradas o que colinden con éstos, deberá proveerse una franja de no construcción con un ancho mínimo de 10 metros a lo largo del lecho máximo y medidos a cada lado del mismo en la proyección horizontal, siempre respetando la zona delimitada como de protección de ríos y quebradas. Esta franja será entregada al uso público para efectos de limpieza, rectificación de cauces, bosque urbano, colocación de infraestructura de aguas similares, siempre y cuando no se proponga como parte trasera del lote. Cuando esté integrado plenamente el área de parque o que siendo de pendiente no mayor del 25% enfrente a una calle y no a fondos del lote, se podrá computar como área pública.

La cesión del área para el uso público se aplicará siempre que no exceda el 20% que fija la Ley de Planificación Urbana.

* En el caso de cañones de río los terrenos aledaños al cauce que tenga más del 25% de pendiente no podrán urbanizarse, para efectos de la cesión de áreas públicas, estos terrenos no se computarán por no formar parte del área urbanizable. En dichas laderas no se podrán realizar movimientos de tierra que alteren la topografía natural del terreno, esto implica prohibición de terraceo y depósito o extracción de materiales.
* En caso de que una corriente de agua permanente nazca en un área a urbanizar, el ojo de agua deberá protegerse en un radio de 100 metros como mínimo, zona en que no se podrá construir ninguna obra, salvo las del aprovechamiento del agua. Está área podrá entregarse dentro del porcentaje a ceder al Municipio para uso público y en este caso deberá destinarse a parque. . Si el área tiene otro uso o ninguno, los manantiales deberán protegerse en un radio de 100 metros según la Ley Forestal. En el caso de manantiales intermitentes según la Ley de Aguas, deben protegerse con un radio de 60 metros cuando nacen en cerros y 50 metros cuando nacen en terrenos planos.

### Articulo 108. Entubamiento de ríos.

* Cuando la urbanización esta cruzada por un cauce de agua se podrán hacer trabajos de canalización o entubamiento, en cuyo caso deberá preverse rebalses para avenidas máximas manteniendo sobre el tubo un “canal abierto” adicional.
* Cuando existan proyectos municipales o de alguna institución para el entubamiento de dichas aguas, el urbanizador deberá pagar la parte proporcional que le corresponde de las obras.

### Articulo 109. Movimiento de Tierras.

* Al proyectar urbanizaciones sobre terrenos accidentados o de fuerte pendiente, tanto las hileras de vivienda como las vías deberán colocarse preferiblemente paralelas a las curvas de nivel.
* La capa vegetal que se remueva debe colocarse provisionalmente en lugares apropiados a fin de utilizarla después en el tratamiento final de las áreas.
* No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares designados por la Municipalidad como botaderos, en cuyo caso deberá indicarse así en los planos.
* Las áreas destinadas a construcción no deberán quedar en zonas de relleno; eventualmente la municipalidad con base en estudios presentados por el urbanizador, podrán permitir que se construyan viviendas en dichas áreas, en cuyo caso se deberá especificar claramente el grado de compactación de los rellenos e informar el momento en que se iniciarán las obras de descompactación a la municipalidad, todo sin responsabilidad de esta.
* La municipalidad se reserva el derecho de rechazar el grado de compactación propuesta para el área cuando ésta no este de acuerdo con los estudios de suelo u otras variables técnicas de diseño.
* Los sitios de relleno podrán ser utilizados para parques en cuyo caso podrá exigir la construcción de muros de retención y de elementos protectores contra accidentes, si fuere pertinente.

### Articulo 110. Drenaje Pluvial.

Todo proyecto debe contar con un estudio de la cuenca dentro de la cual se encuentra comprendido a efecto de tomar en cuenta el desarrollo de otros proyectos tanto aguas arriba como abajo. En el caso de tener el terreno pendiente fuertes (mayores al 10%) y preverse su terraceo deberá procurarse la salida adecuada de las aguas pluviales de los lotes, prevenirse la erosión de taludes y el empozamiento de pequeños valles que pueda tener el terreno.

La entrega de aguas pluviales a un colector (quebrada, o río) debe tomar en cuenta el nivel máximo probable de las avenidas de este último, a fin de no obstaculizar la incorporación de las aguas. Esta entrega no debe ser hecha en forma perpendicular al curso del colector, sino que un ángulo no mayor de 45º. En lo que se refiere al diseño de la red de alcantarillado pluvial y obras accesorias, deberá ajustarse a las normas de Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA).

En aquellos proyectos que se encuentren construidos al momento de la aprobarse la propuesta del plan regulador y que no cuentan con este tipo de infraestructura, deberá la Municipalidad asumir los costos de esas obras o bien, si no han sido recibidas técnica y legalmente por el Municipio, deberá el o los propietarios realizar la construcción de las obras faltantes con el propósito de garantizar a los futuros ocupantes de los predios resultantes y al resto de la comunidad circundante, que las aguas serán encausadas de forma adecuada hacia un yurro, quebrada o río cercano.

### Articulo 111. Acueducto.

El abastecimiento de agua potable y la evacuación de aguas pluviales se ajustarán a las normas del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Si la red de recolección de aguas pluviales cae directamente a un río o quebrada, su salida debe estar en dirección del flujo de las aguas en un ángulo no mayor de 45º y a no más de un metro de altura para disminuir el golpe de agua al caer.

### Articulo 112. Cloacas.

Cuando se urbanicen áreas que tengan servicio de colector de aguas negras funcionando, el urbanizador deberá conectarse a dicho sistema.

Cuando el colector se tenga previsto para una etapa posterior, el urbanizador deberá dejar construido un sistema de alcantarillado sanitario dentro de la urbanización para empatarse en un futuro al sistema de colectores previsto.

De no existir cloaca en funcionamiento ni prevista, se contempla las siguientes alternativas, siempre supeditadas a lo que determinen los estudios de índice de fragilidad ambiental (IFA), los parámetros establecidos por Acuerdo Municipal en la Matriz de Agua y el Alcance Ambiental para la zona donde estén ubicadas:

* Para conjuntos mayores de 100 unidades de vivienda se requiere la construcción por parte del urbanizador de una planta de tratamiento de aguas negras propia: salvo que con el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados se negocie conjuntos mayores con tanque séptico.
* En conjuntos con un número menor de lotes o viviendas se deberá adecuar el tamaño mínimo de lote para el uso de tanque séptico según lo fija este reglamento.

### Articulo 113. Hidrantes.

Al desarrollador, la entidad o empresa promotora de obras públicas o privadas que construyan nuevas urbanizaciones, centros comerciales, multifamiliares, construcciones sujetas al régimen de propiedad horizontal, industria y comercio, en general, así como cualquier otra edificación, les corresponderá instalar los hidrantes, conforme al ordenamiento jurídico respectivo. Esta disposición solo se aplica en los casos de edificaciones cuya área de construcción supere los 2000 metros cuadrados, siempre y cuando no existan hidrantes cercanos, según los parámetros dispuestos en la normativa vigente.

### Articulo 114. Urbanizaciones de Vivienda de interés social

Los proyectos de viviendas de interés social deben acogerse a las regulaciones del Reglamento de Renovación Urbana. Estas urbanizaciones estarán sujetas además a las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda).

### Articulo 115. Presentación y visado de planos

Todo interesado en realizar un fraccionamiento o una urbanización deberá llevar a cabo los trámites de presentación de planos constructivos para la obtención del visado municipal o permiso constructivo, cumpliendo con toda la normativa urbanística vigente.

1. Consideraciones Específicas
   1. El anteproyecto que el urbanizador presente al INVU, necesariamente debe cumplir con todos los requerimientos estipulados en este Plan Regulador.
   2. En este apartado se crea la consulta facultativa de anteproyecto, como una posibilidad a la cual puede acceder cualquier desarrollador que quiera agilizar el proceso de aprobación final de la urbanización y disminuir los costos en el diseño.
   3. A través de esta consulta, la Municipalidad de Siquirres estudia el anteproyecto y determina aspectos en los cuales el diseño no cumple con lo establecido en el presente plan regulador de previo a ser presentada la solicitud para permiso de construcción.
   4. Dado que no forma parte del proceso ordinario de aprobación de una urbanización, el plazo de revisión del anteproyecto por parte de la Municipalidad dependerá del grado de complejidad del mismo.
2. Regulaciones
3. En el diseño de sitio no se solicita la determinación de los usos dentro de las urbanizaciones. Para la determinación de los usos permitidos prevalece la zonificación señalada en el Plan Regulador.
4. Para las urbanizaciones aprobadas antes de la entrada en vigencia de este plan regulador regirá lo dispuesto en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones, así como el Reglamento de Construcciones del INVU por lo que se mantendrán los destinos señalados en el diseño de sitio para cada uno de los lotes los cuales deben ser conformes con la zonificación.
5. Es responsabilidad del urbanizador informarse sobre las disposiciones Municipales antes de presentar el anteproyecto al INVU. La Municipalidad puede rechazar un proyecto, aunque haya sido aprobado previamente por el C.F.I.A, el Ay A y el INVU, si no cumple con los lineamientos estipulados en el conjunto de reglamentos que conforman el Plan Regulador.
6. Consulta de anteproyecto de urbanización ante la Municipalidad de Siquirres. El desarrollador se encuentra facultado para presentar ante la Municipalidad el anteproyecto de urbanizaciones a efectos de consultar la factibilidad del mismo de conformidad con las normas contenidas en el presente Plan Regulador. Para ello se seguirán las siguientes reglas:
   1. El desarrollador debe presentar un anteproyecto en el que como mínimo se muestre la distribución de los lotes según corresponda, tomando en cuenta: tamaño, alturas, sistema de tratamiento de aguas residuales, manejo de aguas pluviales, ubicación de áreas para parque y facilidades comunales, localización y dimensionamiento de calles y aceras, sistema de abastecimiento de agua, actividades a desarrollar, desfogue pluvial y cuadro de áreas.
   2. La Municipalidad revisará dicho anteproyecto y hará la devolución con las observaciones respectivas para el desarrollador en el plazo y la forma que considere conveniente de conformidad con la complejidad del caso concreto.
7. A nivel municipal, el trámite para el desarrollo de una urbanización estará compuesto por las siguientes etapas:
   1. Obtención del visado municipal de planos constructivos para la urbanización
   2. Aceptación o recepción de la urbanización con sus respectivas obras de infraestructura pública, vías públicas y áreas de cesión para parque y facilidades comunales, debidamente equipadas.
   3. Solicitud y obtención de permiso de construcción para las unidades habitacionales de acuerdo con las normas indicadas en el Reglamento de Construcción del presente Plan Regulador. Lo anterior ya sea para edificar una sola vivienda o varias viviendas a la vez.
8. Para la solicitud del visado municipal de planos constructivos de la urbanización a la Municipalidad se debe acatar todo lo establecido en el Reglamento de Simplificación de trámites de la Municipalidad de Santa. Adicional a esto se deberá cumplir con lo siguiente:
   1. Llenar y firmar la solicitud municipal.
   2. Aportar desfogue pluvial aprobado por la Municipalidad
   3. Aportar ruta de botado del material producto del movimiento de tierras en el proyecto.
   4. En caso de ser necesario para el desarrollo del proyecto la realización del estudio de impacto ambiental, el particular deberá presentar a la Municipalidad la respectiva viabilidad ambiental emitida por la SETENA.
   5. Declaración jurada del traspaso de las áreas comunales que deben ser cedidas a la Municipalidad.
   6. Perfiles y curvas de nivel de las zonas destinadas a parques, junto con la planta de distribución, para efectos de verificación de la Municipalidad.
   7. Juego de láminas de planos constructivos. Al menos la planta de conjunto, con la respectiva subdivisión de predios, calles, señalación de áreas verdes y comunales, será entregado forma de archivo digital, cuyo formato sea CAD, MCD, DGN, DWG o DXF.

# XLIV REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

La Municipalidad del Cantón de Siquirres, en ejercicio de las facultades que le otorgan el artículo 169 de la Constitución Política, el artículo 1 de la Ley de Construcciones N° 833 del 2 de Noviembre de 1949, la Ley de Planificación Urbana Nº 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y el Código Municipal, Ley Nº 7794 del 27 de abril de 1998, decreta el siguiente Reglamento de Construcciones, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

## CAPITULO I Disposiciones Generales

### Articulo 116. Derechos y Deberes de los Propietarios.

Los derechos y deberes de los propietarios de bienes inmuebles se ejercerán de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente que complemente y no se contraponga al presente Plan Regulador.

### Articulo 117. Objetivo.

Normar y dictar las reglas en materia de construcción a nivel local, tales como permisos de construcción, alineamientos municipales, demoliciones, excavaciones, entre otros, para lograr la seguridad, salubridad, protección ambiental y ornato de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de la normativa contemplada en la Ley de Construcciones N° 833 y su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones del INVU.

**Del permiso o licencia de construcción**

### Articulo 118. La Licencia.

Toda obra relacionada con la construcción pública o privada sea de carácter permanente o provisional, deberá sujetarse a la obtención previa de la licencia de la Municipalidad, autorizada a través de un profesional responsable, Ingeniero o Arquitecto incorporado al Colegio respectivo.

Asimismo, estarán sujetas a licencia las siguientes actuaciones:

1. Las obras de renovación urbana.
2. Los movimientos de tierras, salvo que los mismos estén detallados y programados como obras dentro de un proyecto de urbanización o edificación debidamente aprobado o autorizado.
3. La demolición y excavación.
4. La colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase y la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, redes subterráneas u otros similares.
5. La construcción e instalación de mobiliario urbano sobre el espacio público.
6. La colocación de rótulos, tapias y vallas publicitarias visibles desde la vía pública.

### 

### Articulo 119. Solicitud del Permiso de Construcción.

Para obtener el permiso de construcción se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud firmada por el propietario del inmueble y el profesional responsable de la obra.
2. Certificado de Uso del Suelo.
3. Planos constructivos. Dos copias selladas por el CFIA y firmada por el profesional responsable o en su defecto, el trámite electrónico a través de la Plataforma APC.
4. El alineamiento del MOPT o la Municipalidad según el caso, de los planos catastrados y constructivos en que se determine la distancia de la construcción en relación con carreteras, caminos o del Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER), en caso de que la propiedad se encuentre afectada por la línea férrea.
5. Alineamientos de oleoductos: Tratándose de proyectos de construcción en predios que colinden o contengan dentro del mismo un oleoducto, es obligatorio tramitar la solicitud de alineamiento ante RECOPE, para lo cual debe seguirse el trámite que para estos efectos sea establecido por la entidad. El alineamiento tiene la vigencia que determine RECOPE.
6. Plano catastrado y visado por la Municipalidad. Fotocopia certificada del plano catastrado debidamente visado por la Municipalidad y certificación notarial o registral literal de la propiedad o en caso de que el solicitante sea poseedor del inmueble, copia certificada de testimonio o certificación de escritura pública, incluyendo las servidumbres inscritas en caso que existan. De existir servidumbres inscritas, adicionalmente el plano catastrado deberá contener la línea de construcción de las servidumbres de propiedad estatal o la autorización escrita al proyecto por parte del titular de la servidumbre.
7. Si las obras y actividades requieran la alteración parcial o total de los recursos ambientales y humanos que estén a su alrededor será necesario aportar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA).
8. El pago del impuesto de construcción.
9. El solicitante debe estar al día en el pago de los tributos y servicios municipales.
10. Copia de la cédula de identidad del propietario y el solicitante. Si el propietario y el solicitante son personas jurídicas se debe presentar la personería jurídica, copia certificada de la cédula jurídica y del representante legal. Si la gestión se realiza mediante poder, se debe presentar original o copia certificada del mismo.
11. Póliza de riesgos de trabajo emitida por el Instituto Nacional de Seguros (INS).
12. En obras menores debe entregarse plano o croquis debidamente detallado del trabajo que se va a realizar: dos copias de los planos arquitectónicos o croquis de la obra firmados por un profesional incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos; incluir en un documento adjunto debidamente suscrito, la dimensión de la obra, ubicación y descripción de los materiales a emplear (debe consultar alineamiento previamente); para la autorización de construcción, reparación, remodelación o ampliación de obras menores de 30 m2.
13. Alineamiento fluvial del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en relación con ríos, lagos, quebradas y similares, si fuere el caso.
14. Certificación de propiedad.
15. Cuando se trate de inmuebles o edificaciones declarados Patrimonio Arqueológico, Histórico, Indígena o Cultural deberá presentar autorización de las instituciones públicas respectivas.
16. Para construcción de urbanización se deberá aportar dos juegos originales de planos básicos del proyecto (distribución de los lotes, geometría de las calles, indicación de las áreas comunales y curvas de nivel. Además, deberá contener el criterio de la solución de los sistemas de evacuación y suministro de aguas (sistemas de tratamiento de aguas servidas, agua potable y agua pluvial), tratamiento de desechos sólidos y sistema eléctrico) y además de los visados que se establecen en el punto anterior, requerirá visado en ambos planos de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

Los edificios públicos, o sean, los edificios construidos, por el Gobierno de la República, no necesitan licencia Municipal. Tampoco la necesitan edificios construidos por otras dependencias del Estado, siempre que sean autorizados y vigilados por la Dirección General de Obras Públicas.

### Articulo 120. Inspección preliminar.

De previo al otorgamiento del permiso respectivo, la Municipalidad podrá realizar una inspección a fin de verificar el cumplimiento y veracidad de los requisitos aportados por el interesado. También aplicará durante y después del proceso constructivo.

### Articulo 121. Excepción de licencia para obras menores.

Se exceptúan de la obligatoriedad de licencia y del pago de impuesto de construcción, las obras de mejoras, mantenimiento o seguridad en los inmuebles que se realicen en el exterior de las edificaciones, siempre que éstas no varíen el área ni morfología, tales como: instalación de canoas y bajantes, construcción y reparación de aceras, instalación de verjas, rejas, cortinas de acero, aire acondicionado, limpieza de terreno de capa vegetal, cambio de cubierta de techo menores a 30m2, y cercado de propiedad. Para este tipo de obras el interesado deberá hacer una comunicación por escrito ante la Municipalidad en la que se indique el tipo de actuación a realizar.

Para obtener la excepción de la obligatoriedad de esta licencia y del pago de impuesto se requiere:

1. Tres fotocopias del plano catastrado, debidamente visado por el municipio y con alineamiento respectivo. Una copia para catastro municipal, una para urbanismo y otra para bienes inmuebles.
2. Certificación de propiedad.
3. Solicitud o formulario firmado por el propietario. Croquis con ubicación y localización de la obra firmados por el maestro de obras responsable.
4. Copia del Certificado de Uso de Suelo considerando la ley de simplificación de trámites
5. Constancia de la Póliza de Riesgos emitida por el INS.
6. Nota detallando la obra en caso de cubiertas, canoas y bajantes.
7. Visto Bueno del Centro de Cultura y Patrimonio del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes (MCJD), en los inmuebles declarados de interés cultural, histórico, o arquitectónico, en caso de inmuebles declarados como patrimoniales.

### Articulo 122. Plazos de resolución.

Toda solicitud de licencia urbanística deberá resolverse en el término de diez días hábiles contados a partir del día siguiente de su presentación, salvo que, por razones técnicas justificadas en función de la dimensión de la obra a construir, debidamente acreditadas en el expediente y notificadas al interesado, en cuyo caso se podrá prorrogar dicho plazo hasta por un máximo de veinte días hábiles adicionales.

Los proyectos complejos y atípicos o que implican un estudio técnico especial tendrán un plazo de resolución de treinta días hábiles. La Municipalidad podrá solicitar el criterio de otras instituciones o solicitar la ampliación de la información al interesado para tomar la decisión final.

Si la solicitud de licencia no se resolviere en dichos plazos operará el silencio positivo a favor del administrado, de conformidad con la Ley General de la Administración Pública.

### Articulo 123. Vigencia de la licencia.

La vigencia de la licencia de construcción se regirá de la siguiente forma:

La vigencia de la licencia de construcción se regirá de la siguiente forma:

1. Al momento de ingresar la solicitud de licencia de construcción, se deberá confeccionar el expediente administrativo de la misma, en el cual, además de los requisitos exigidos por este reglamento, deberá contener las autorizaciones emitidas por otras instituciones públicas, conforme a las competencias que les son conferidas por ley.
2. Toda licencia tendrá una vigencia de un año para iniciar la obra, contado a partir de su otorgamiento; de no iniciarse la obra en dicho plazo se extinguirá la vigencia de la licencia y no se reintegrará el monto de lo pagado por concepto de impuesto de construcción.
3. Si el administrado aún desea construir la obra deberá solicitar una nueva licencia, para lo cual deberá cumplir con todos los procedimientos y requisitos establecidos en este reglamento
4. El administrado podrá solicitar una prórroga a la licencia de construcción, previo al vencimiento de la misma y el administrado podrá prorrogar la vigencia de la licencia por periodos iguales, sin costo alguno y conservando sin variantes los extremos de la original, hasta tres años máximo.
5. Vencido el plazo de vigencia de la licencia de construcción o habiendo sido abandonada una obra iniciada, el administrado deberá solicitar una nueva licencia. Deberá ajustar la obra, cuantitativa y cualitativamente, a las normativas urbanísticas vigentes a ese momento, no existiendo derecho alguno adquirido o consolidado en su favor.
6. La vigencia del plazo de la licencia se extenderá, de forma automática, hasta tres años sin necesidad de prórroga si la obra fuera iniciada con licencia vigente. Podrá ser prorrogada, sin costo alguno y conservando los extremos de la original, por otros tres años, si el interesado así lo solicita a la administración municipal, demostrando que la obra no es posible terminarla en ese plazo.

### Articulo 124. Pago de impuesto.

De previo al inicio de las obras, el interesado deberá cancelar a la Municipalidad en sus cajas recaudadoras autorizadas, el impuesto de construcción el cual será del uno por ciento del valor de la construcción según tasación del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos o en su ausencia, de acuerdo a la tasación que realizará en el acto de presentación de la solicitud, el funcionario municipal encargado de su recepción, tomando como base la tabla de valores unitarios por metro cuadrado y construcción suministrados por dicho Colegio Profesional.

No pagarán el impuesto las instituciones públicas que con recursos propios o a través de empresas ejecuten la obra, cuya responsabilidad debe quedar establecida en el respectivo contrato.

Para las viviendas de interés social se cobrará un cincuenta por ciento (50%) del impuesto antes mencionado.

## CAPITULO II Espacio y vías públicas

### Articulo 125. Construcción en el Espacio Público.

La construcción o el uso y control del espacio público (calles, bulevares, parques, plazas, aceras, así como aquellos elementos que lo delimitan), se regirán por este Plan Regulador, por la legislación urbanística y en su caso, por las Ordenanzas Municipales que se dicten para ese efecto:

Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía.

1. **Construcciones:** Exclusivamente frente a la propiedad en donde se ejecute una obra; dejar escombros, hacer excavaciones, o en alguna forma poner obstáculos al libre tránsito o en la vía en forma provisional, requería obtener de previo la autorización escrita de la Dirección Urbana, siempre y cuando indique que no se limitara totalmente el paso ni causara inconvenientes a los vecinos.
2. **Señalización:** El contribuyente será responsable de colocar banderas y letreros durante el día y señales reflectantes durante la noche, a una distancia no menor a 15 metros de los obstáculos, de forma que prevenga anticipadamente al que transite por la vía.
3. **Efectos del Incumplimiento:** El incumplimiento de lo expresado en los artículos precedentes será causal de suspensión de las obras o la eliminación de los obstáculos por parte de la Dirección Urbana y seguido del procedimiento establecido en el presente reglamento.

### Articulo 126. Instalaciones provisionales, materiales y escombros en la vía.

Para colocar estructuras de cualquier tipo, depositar los materiales de construcción y escombros o hacer instalaciones de carácter provisional en las vías públicas locales, es obligatorio obtener la autorización municipal.

De no cumplirse estas disposiciones, la Municipalidad procederá a la suspensión de la construcción y la eliminación del obstáculo, cargando el costo en que incurra la Municipalidad al propietario en el recibo de servicios urbanos o bienes inmuebles correspondiente al siguiente cobro.

### Articulo 127. Construcción de Aceras.

La calzada para tránsito exclusivamente peatonal, dispuesto de la línea de propiedad hacia la vía pública, debe ser construida o reconstruida dentro de los límites del derecho de vía, por cada propietario. Para tales efectos el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte establece los parámetros a cumplir.

### Articulo 128. Construcción de Accesibilidades.

En espacios públicos, aceras, parques, calles, puentes peatonales, plazas y otros deberá obligatoriamente construirse los accesos para personas con discapacidad (rampas, pasamanos, etc.), de acuerdo con las normas establecidas para esos efectos en el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte.

En todo caso se cumplirá todo lo establecido en la Ley Nº 7600 referente a la Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad.

### Articulo 129. Construcción de Casetas para guardas.

La Municipalidad podrá autorizar la construcción de este tipo de mobiliario en aceras (cuando no se impida el libre paso de los transeúntes), áreas de parque y franjas verdes, si existiese solicitud formal por parte de vecinos o grupos organizados. En el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte se detallan otros aspectos relacionados con este artículo.

### Articulo 130. Instalaciones para servicios públicos.

Las redes o instalaciones subterráneas destinadas a los servicios públicos de teléfono, alumbrado, semáforos, energía, agua, alcantarillado pluvial y sanitario, gas y cualesquier otro, deberán localizarse a lo largo de las calles, de aceras peatonales, o de camellones. Cuando se localicen en las aceras deberán quedar alojadas en una franja de 1,50 metros de ancho, medida a partir del borde del cordón. Los gastos de rotura, reparación o reconstrucción para los efectos anteriores correrán por cuenta de quien los hubiere provocado, sea una persona física o jurídica, o uno de los organismos del Estado.

En todo desarrollo urbano nuevo, las redes o instalaciones de servicios públicos deben ir soterradas.

En todo caso se cumplirá todo lo establecido por la normativa emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) sobre ubicación de tuberías en calles y avenidas, así como por la emitida por el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) para posteado y tendido eléctrico.

### Articulo 131. Rotura de pavimento.

La rotura de pavimento en la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas requerirá licencia previa de la Municipalidad o del Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), quienes fijarán, en cada caso, las condiciones bajo las cuales la conceden. El solicitante de la licencia de rotura estará obligado a ejecutar la reparación correspondiente o a reintegrar su valor si la reparación tuviese que hacerla la Municipalidad o el MOPT ante la renuncia de aquel.

Toda rotura de pavimento en vías locales deberá cerrarse apenas se termine la reparación o bien, cancelar en el municipio el monto para efectuarla lo más pronto posible.

### Articulo 132. Arborización de las calles y mobiliario urbano.

Para sembrar árboles o instalar cualquier tipo de mobiliario urbano en los espacios públicos, se requerirá permiso municipal. Para otorgar dicho permiso, se deberán cumplir todos los parámetros establecidos en el Reglamento de vialidad, espacios públicos y transporte. No se podrán sembrar árboles del lado del tendido eléctrico.

### Articulo 133. Nomenclatura y número oficial.

La denominación de las vías públicas, parques, jardines y plazas y la numeración de los predios de cada cantón serán fijadas por la Municipalidad de acuerdo con la ley y los reglamentos vigentes. Las placas de esta nomenclatura oficial no podrán ser alteradas por ningún particular.

### Articulo 134. Colocación de placas.

La Municipalidad está autorizada para colocar placas de nomenclatura y numeración de calles y predios en las paredes. En caso de ser requerido, el propietario deberá dejar el espacio necesario en la fachada. En ausencia de placa oficial el propietario puede colocar el número que corresponda en la entrada, con caracteres que lo hagan claramente visible.

### Articulo 135. Licencia en terrenos de dominio público.

Deberán obtener licencia todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar el ente titular de dicho dominio.

### Articulo 136. Ocupación temporal de la vía pública.

Si en la ejecución de una obra debe ocuparse temporalmente una vía o acceso público, el subsuelo o el espacio aéreo de la misma, se deberá obtener un permiso de ocupación de vía de parte de la Municipalidad o del MOPT, según corresponda. De acuerdo con la regulación de tránsito vigente. En caso de entidades u órganos públicos o empresas contratadas por ellos, para el ejercicio de sus funciones se deberá coordinar de previo, en forma detallada y útil en la Municipalidad.

## CAPITULO III Disposiciones Generales para Edificios

### Articulo 137. Construcciones provisionales.

Toda edificación aun cuando sea con carácter provisional, ha de contar con la previa autorización municipal. Se emplearán materiales y sistemas constructivos que faciliten su retirada y que garanticen seguridad, higiene y buen aspecto.

### Articulo 138. Construcciones cerca de colindancias.

Cerca de cualquier colindancia solo se permitirá construir pozos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, y otras destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, cuando se guarde una distancia mínima de 2 metros y haciendo las obras necesarias para que, de hecho, no resulte daño a la pared colindante, salvo autorización expresa del Ministerio de Salud.

Este artículo debe complementarse con la zonificación del uso de la tierra. Si la actividad realizada requiere de alguno de los elementos mencionados en este artículo, debe también cumplir con las regulaciones establecidas para las actividades permitidas en cada zona del cantón.

### Articulo 139. Construcción en pendientes

En terrenos con pendientes mayores al 15% deberá presentarse un estudio preliminar de suelos y terraceo, para determinar el tamaño de los lotes y sus taludes.

En terrenos con pendientes mayores del 30% se deberá presentar el estudio de estabilidad del terreno. Dichos terrenos deberán ser arborizados de acuerdo con un plan aprobado por la Dirección Forestal del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).

En caso de que no requiera la corta de árboles deberá presentar un plan de arborización aprobado por el departamento de Gestión Ambiental Municipal.

### Articulo 140. Ventanas a colindancia

No se permite abrir ventanas hacia el predio vecino, a menos que exista una distancia mínima de 3,0 metros, medida entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana y el plano vertical de línea divisoria de los predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.

Para más detalles, ver en el Reglamento de Zonificación del Uso del Suelo las tablas de parámetros y fichas urbanísticas correspondientes.

### Articulo 141. Retiro posterior (patio).

El retiro posterior para aplicar en cada sector viene definido en la tabla de parámetros recogida en las fichas urbanísticas.

En aquellos casos en los que la ficha urbanística remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:

Estos patios pueden sustituirse por un espacio abierto interior si las paredes de la vivienda en la colindancia posterior son de material incombustible. Para viviendas de un piso y siempre que se contemple la construcción de la tapia, esta dimensión puede reducirse hasta un metro y medio (1,50 m). Si la edificación es de dos pisos o más, se aumentará el retiro posterior un metro por piso, pudiendo construirse los pisos en forma escalonada.

**Patios de Luz:** Los patios que sirvan para dar iluminación y ventilación, tendrán las siguientes dimensiones mínimas en relación con el tipo de piezas y la altura de los muros que los limiten.

Cuadro N°126. Patios de Luz por pieza.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Piezas habitables | | Piezas no habitables | |
| Altura | Dimensión menor | Área mínima | Dimensión menor | Área mínima |
| Hasta 3,50m | 1,50 m | 3,00 m² | 1,50 m | 2,50 m² |
| Hasta 5,50m | 2,00 m | 5,00 m² | 1,80 m | 3,50 m² |
| Hasta 8,00m | 2,50 m | 7,00 m² | 2,10 m | 4,50 m² |
| Hasta 11,00m | 3,00 m | 9,00 m² | 2,40 m | 6,00 m² |
| Hasta 14,00m | 3,50 m | 11,00 m² | 2,70 m | 8,00 m² |

*Fuente: Equipo técnico Plan Regulador.*

En el caso de alturas mayores de catorce metros (14,00 m), la dimensión mínima del patio deberá ser de un cuarto (1/4) de la altura total del parámetro de muros

### Articulo 142. Retiro lateral.

El retiro lateral para aplicar en cada sector viene definido en la tabla de parámetros recogida en las fichas urbanísticas.

En aquellos casos en los que la ficha urbanística remite este parámetro al reglamento de construcciones, y exclusivamente en dichos casos, regirá la siguiente norma:

No se exigirá retiro lateral cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá:

* Un metro y medio (1,50 m) para unidades, habitacionales de un piso.
* Tres metros (3,00 m) para las de dos pisos.
* Por cada piso adicional deberá agregarse un metro (1,00 m) de retiro lateral.

### 

### Articulo 143. Construcción de vallas y verjas.

No se podrá construir frente a vía pública estructuras sólidas para el cerramiento o delimitación con una altura mayor a un metro sobre el nivel de acera. Sobre esta altura se podrá continuar únicamente con verjas, mallas o rejas, que permitan por lo menos una visibilidad a través, del 80% de su superficie. Salvo el caso de muros de retención que se realizarán de conformidad con el diseño presentado por el profesional responsable autorizado.

### Articulo 144. Uso del antejardín.

Referente al uso del antejardín al menos un tercio del área del mismo debe mantenerse como área verde, y en el resto podrán construirse cocheras, corredores abiertos, terrazas, parqueos, tanques sépticos, tanques de captación, cajas de registro, casetas de seguridad, transformadores, escaleras adosadas a la pared y recipientes de recolección de basura, y balcones.

En zona de antejardín no se podrán construir vallas sólidas con altura de más de un metro, con la instalación de verjas o portones que permitan un 80% de visibilidad como mínimo. Esta última norma aplica también para las colindancias laterales dentro del área de antejardín.

En el caso de ampliación vial prevista, se procederá a exigir el retiro mayor al antejardín, solo cuando se haya iniciado un proceso para expropiación. La dimensión del retiro será acorde al alineamiento establecido por la entidad correspondiente.

### Articulo 145. Cercas en lotes baldíos.

Todo terreno no ocupado que colinde con la vía pública en zonas urbanas, a juicio de la Municipalidad, deberá cercarse hasta una altura de 2 metros como mínimo.

1. Materiales: En la construcción de cercas en todo el cantón se usarán los siguientes materiales:
   1. Malla tipo ciclón.
   2. Malla electrosoldada.
   3. Tapias decorativas en bloques.
   4. Baldosas o cualquier otra que se consoliden estructuralmente.
   5. Postes de cemento con cuatro hiladas de alambre sin púas.
2. Todo sin perjuicio de la licencia municipal, diseño y el alineamiento respectivo.
3. No se permite la utilización de alambre con púas, electrificado o similar. En cualquier caso, deben acatarse las normas municipales en resguardo de la salubridad, seguridad y ornato.

### 

### Articulo 146. Distancia a conductores eléctricos.

Todo elemento de un edificio, estructural u ornamental, así como todo rótulo o anuncio comercial que se fije a él, en su punto más próximo a líneas de conducción eléctrica, ha de respetar las distancias mínimas que señala la Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A., el ICE o la entidad que brinde el servicio de suministro eléctrico en el cantón.

### 

### Articulo 147. Canoas y bajantes. Drenaje pluvial.

No se permitirá caída libre de aguas pluviales sobre la vía pública, en las Zonas Urbanas determinadas en el Reglamento de Zonificación, debiendo disponerse para tal efecto los bajantes pluviales desde techos, balcones, voladizos y cualquier otro saliente. La caída libre podrá implementarse en las zonas rurales, siempre que el agua producida sea vertida sobre una cama de material permeable que permita la conducción del agua hacia el subsuelo.

### Articulo 148. Aguas servidas o residuales.

No se permitirá mezclar las aguas servidas o residuales con las pluviales. Es permitido verter las aguas pluviales en los ríos mientras no estén mezcladas con aguas residuales, pero debe verificarse que el vertido de dichas aguas no provoque saturación en el alcantarillado ni riesgo de inundación aguas abajo. En caso de no verificar este hecho el interesado, la Municipalidad podrá denunciar los hechos ante el Ministerio de Salud o a quien corresponda

.

### Articulo 149. Tanques sépticos.

Cuando no sea posible conducir las aguas negras a un alcantarillado sanitario, será obligatorio disponer de ellas por medio de un tanque con sus drenajes, o por algún otro sistema sanitario aprobado por el Ministerio de Salud. El tanque séptico debe ser construido al frente del lote y debe tener una conexión prevista para prever la posible construcción de un alcantarillado de aguas negras en el futuro. Si las condiciones topográficas no permiten la ubicación del tanque séptico y sus drenajes al frente del lote, podrá ser construido en otro sitio seguro para su propia edificación y la de sus vecinos, pero siempre dejando la previsto frontal para la futura conexión al alcantarillado sanitario.

El tanque séptico y la zona de absorción deben diseñarse según las consideraciones e indicaciones del Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales, el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Trabajo de Aguas Residuales del Ministerio de Salud, y el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, y cualquier otra normativa que resulte aplicable.

Las pruebas de infiltración se harán juntamente con los estudios preliminares y sus resultados serán enviados a la Institución u oficina encargada en la zona. En casos de que se alteren sustancialmente las condiciones naturales del terreno por razones de topografía u otras, se requerirá una nueva prueba de filtración para los niveles finales. La Municipalidad y el Ministerio de Salud, se reservan la facultad de modificar el área mínima o la norma de diseño, si las pruebas así lo exigieran.

No se permite realizar ninguna construcción sobre el área de absorción del tanque séptico ni actividades que puedan producir compactación significativa del terreno. Debe mantenerse una capa de césped y arbustos sobre el campo de drenaje que aumenten la capacidad de absorción del terreno.

En las zonas con alta y muy alta fragilidad ambiental, donde exista evidencia de fragilidad por potencial contaminación de aguas subterráneas, se solicitará al administrado que se utilicen tanques especiales, sistemas de planta de tratamiento o algún otro sistema similar o superior en su capacidad de tratamiento de aguas residuales.

### Articulo 150. Vestíbulos y áreas de dispersión.

Los vestíbulos principales de cualquier edificio tendrán por lo menos 2 metros de ancho por 2 metros de longitud.

Se debe destinar los siguientes porcentajes mínimos de área de dispersión del total de área del edificio:

* Edificio de oficinas: 15%
* Edificios de escuelas, colegios o universidades: 20%
* Hoteles: 15%
* Edificios comerciales: 15%

Estos porcentajes se pueden distribuir por piso como se considere más adecuado pero el área de dispersión y vestíbulos por planta no podrá nunca ser menor de 10%. Dicha área de dispersión será la suma de las áreas de vestíbulos, patios, plazas y pasillos.

Escaleras principales. En cualquier tipo de edificio las escaleras principales se localizarán inmediatas a pasillos, espacios de circulación o patios con acceso directo. Ninguna podrá evacuar un radio mayor a 20 metros, en ese caso se requerirán otras escaleras. Cuando sirva a más de 40 personas o sirva para evacuar sitios de reunión pública, las puertas se abrirán hacia afuera.

### Articulo 151. Escaleras de emergencia.

1. En edificios de 2 pisos o menos no se exigen escaleras de emergencia.
2. En edificios de 3 a 5 pisos, se pueden acondicionar una o varias de las escaleras de servicio corriente para ser usada como escalera de emergencia.
3. En edificios de 8 metros de altura en adelante, deberán contar con escaleras de emergencia.

El diseño y construcción de las escaleras de emergencia serán de acuerdo con el Reglamento de Escaleras de Emergencia, Decreto Ejecutivo No.6538 de 7 de octubre de 1977, deberán seguir las siguientes normas:

1. Deberán desembocar a la acera, al nivel del suelo o en vía amplia y segura hacia el exterior.
2. En la construcción del soporte y en toda la estructura se usará material incombustible.
3. Cada piso deberá estar servido por una escalera de emergencia por casa seiscientos metros cuadrados (600 m²) de área de piso o fracción superior a trescientos metros cuadrados (300 m²). Una escalera puede servir a varios pisos.
4. Las escaleras de diseño recto deberán tener un ancho mínimo de un metro, veinte centímetros (1,20 m). Si se usaren escaleras de caracol, el diámetro mínimo será de tres metros (3,00 m) exterior, y de cincuenta centímetros (0,50 m) interior.
5. Tendrán una huella mínima de veintiocho centímetros y una contrahuella máxima de dieciocho centímetros.
6. Sus puertas de acceso abrirán en la dirección normal de salida de las personas y sus cerrojos serán de tal naturaleza que permitan abrirlas fácilmente desde adentro. Estas puertas serán objeto de servicio constante de mantenimiento para garantizar su operación en cualquier momento y evitar su deterioro.
7. Las barandas de protección tendrán como mínimo un metro, treinta centímetros de altura.
8. Tendrán un encierro de material incombustible para impedir que el fuego eventual de cualquier piso suba por el cubo mismo de la escalera.
9. Las escaleras de emergencia podrán ser exteriores pero cada piso deberá tener acceso directo a ellas a través de una puerta de salida. A menos que sean protegidas por un encierro, las escaleras de emergencia deberán contar, en los lados que no tengan esa protección, con una malla de metal u otro tipo de baranda rígida de por lo menos un metro, treinta centímetros (1,30 m) de altura. En caso de que se utilice vidrio en los encierros, deberá ser vidrio reforzado.
10. Los pisos de los balcones y las huellas y contrahuellas de las escaleras de emergencia exteriores serán sólidos, permitiéndose perforaciones de no más de doce milímetros de diámetro para desagüe.
11. Todas las escaleras exteriores de emergencia deben ser fijas en forma permanente en todos los pisos, a excepción del inferior, en el que se podrán instalar plegables. En este caso, se diseñarán en forma tal que el peso de veinte kilogramos las haga descender hasta el suelo.
12. Ni las escaleras de emergencia, ni el acceso a sus puertas, podrán ser obstaculizados por máquinas, muebles, cajones y otros objetos.
13. El acceso a las escaleras de emergencia será indicado por letreros y señales bien visibles y permanentes.

### 

### Articulo 152. Ascensores.

Todo edificio de más de 4 pisos, o con piezas habitables que estén a una altura de doce metros o más sobre el nivel de la acera, deberá contar con ascensor.

Las dimensiones mínimas internas de la cabina del ascensor serán:

1. Ancho de puerta: 110 cm.
2. Ancho libre: 130 cm.
3. Profundidad libre: 150 cm.

### 

### Articulo 153. Seguridad Humana y Protección contra incendios

En el diseño y construcción de toda edificación serán de aplicación obligatoria las normas contenidas en el Manual de Disposiciones Técnicas generales al Reglamento sobre Seguridad Humana y Protección contra Incendios del Instituto Nacional de Seguros (INS) establece, publicado en La Gaceta Nº 166, del 30 de agosto del 2007.

Estas normas se aplicarán en todo proyecto de obra civil destinado a la ocupación de personas de manera temporal o permanente, ya sean edificaciones nuevas o remodelaciones, el diseño e instalación de sistemas contra incendios tanto de protección activa como pasiva, en la organización de eventos en los cuáles se proyecte una concentración superior a las 50 personas y en las inspecciones de seguridad que realicen las autoridades.

Como normas complementarias, en concordancia con lo que establece el Reglamento Técnico General, el Cuerpo de Bomberos del INS adopta e incorpora en el citado Manual las normas NFPA que en cada caso se citan y las que resulten concordantes o accesorias de las mismas. Así como todas las aplicables en Costa Rica, sin perjuicio que luego sean incorporadas expresamente conforme a la revisión y ajuste que realice el Cuerpo de Bomberos. Quedan excluidas las normas que por imposibilidad técnica o por ser contrarias a la legislación local, no puedan aplicarse en Costa Rica.

### Articulo 154. Movimientos de Tierra, Demoliciones y Excavaciones.

Para llevar a cabo trabajos de movimientos de tierra, excavaciones y demoliciones en forma total o parcial de las construcciones, deberá obtenerse el permiso previo de la municipalidad por medio de un Profesional Responsable. La Municipalidad podrá exigir la presentación de un estudio detallado del procedimiento a seguir y las precauciones que se tomarán para evitar daños a las construcciones cercanas y servicios públicos.

### Articulo 155. Suspensión.

La Municipalidad está facultada para ordenar la suspensión de las obras en caso de que se manifiesten movimientos que puedan comprometer la estabilidad de las construcciones cercanas, provoquen daños estructurales, o no se tomen las previsiones higiénicas para los desechos que se generen, o daños a los servicios públicos.

### Articulo 156. Seguridad de los Vecinos.

Las construcciones vecinas a la obra de excavación o demolición deben ser examinadas antes y durante las operaciones, con el objeto de tomar medidas de precaución respecto a su estabilidad. El propietario será responsable de cualquier daño ocasionado al bien inmueble de los vecinos que se den durante el proceso constructivo.

### Articulo 157. Requisitos de la Licencia para Demolición.

* 1. Para los inmuebles declarados Patrimonio Histórico, Cultural, Nacional o Arquitectónico se debe contar con el visto bueno del Ministerio de Cultura Juventud y Deportes
  2. Una fotocopia del plano catastrado y visado por el Municipio. En el caso de que el plano de catastro indique que modifica otro plano, se deberá presentar copia del plano modificado debidamente inscrito en la finca registral.
  3. Certificación de propiedad emitida por el Registro Público o por Notario Público.
  4. Copia del certificado del uso del Suelo con vigencia de un año.
  5. La solicitud firmada por el propietario. Si el propietario es persona física, copia de la cedula de identidad. En caso de que el dueño de la propiedad sea una sociedad, certificación de personería jurídica vigente, y copia de la cédula del representante legal.
  6. Estar al día en el pago de todos los tributos
  7. Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hacia el destino final.
  8. Constancia de la Póliza de Riesgos de Trabajo emitida por el Instituto Nacional de Seguros (INS).
  9. Comprobante de pago del impuesto de construcción.
  10. Plan con medidas de prevención y mitigación bajo la responsabilidad de un profesional.
  11. Si se pretende utilizar explosivos, el responsable deberá aportar el permiso de la Oficina de Control de Explosivos del Ministerio de Seguridad y tomar todas las precauciones necesarias para las personas, construcciones e instalaciones vecinas.
  12. La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que se pudieran ocasionar.

La Municipalidad está facultada para ordenar la suspensión de las obras en caso de que se manifiesten movimientos que puedan comprometer la estabilidad de las construcciones cercanas, provoquen daños estructurales, o no se tomen las previsiones higiénicas para los residuos que se generen, o daños a los servicios públicos.

Las construcciones vecinas a la obra demolición deben ser examinadas por el propietario o profesional a cargo de la obra, antes y durante las operaciones, con el objeto de tomar medidas de precaución respecto a su estabilidad.

Responsabilidad. El propietario del predio en que se ejecuten demoliciones y el Ingeniero encargado de la obra, son responsables de cualquier acto u omisión que entrañe una violación de este Reglamento y podrán ser sancionados por la Municipalidad.

Para toda demolición deberá cercarse hasta una altura de dos metros (2,00 m) como mínimo, con cualquier tipo de cerca de láminas o baldosas sólidas.

Para la demolición de edificios deberá procederse en la forma siguiente:

1. Avisar a las entidades a cargo de servicios públicos para el retiro de lámparas de alumbrado público, placas indicadoras de nombres de calles, anclajes de líneas eléctricas, telefónicas, de telegrafía o artefactos similares.
2. Adoptar medidas de seguridad para trabajadores y transeúntes y para evitar daños a las vías públicas: cierres provisionales, techos protectores, señales legibles y luminosas, protección contra el polvo.
3. Apuntalar el propio edificio a demoler y los edificios y otras estructuras colindantes si se prevé peligro de daños o derrumbes.
4. Provisión de medios adecuados de bajada de los materiales y escombros: cajones o ductos, que den seguridad contra caídas y esparcimiento de polvo.
5. Demolición progresiva de arriba hacia abajo, piso por piso, terminando por completo el trabajo en los pisos superiores antes de retirar elementos estructurales soportantes y soportes provisionales en los pisos inferiores.

En caso de que se efectúe la demolición con equipo mecánico, pero de impacto, pala y otras, deben observarse las siguientes normas:

1. La altura del edificio no debe ser superior a 24 metros.
2. La zona de demolición se debe proteger con un cercado a una distancia mínima igual a una vez y media (1 1/2 veces) la altura del edificio.
3. Sólo podrán entrar y permanecer en esa zona los trabajadores encargados de la demolición. Mientras las máquinas estén trabajando sólo podrán permanecer en la zona los operadores del equipo.
4. Se deben usar dos o más eslingas para sujetar la pera al gancho de la grúa.

Cuando la demolición afecte de cualquier modo a una vía pública el responsable de la demolición deberá dar aviso a la municipalidad respectiva para que ésta, de acuerdo con el tránsito de la vía y la importancia de la demolición, dé instrucciones tales como las que se indican a continuación:

1. Horas del día dentro de las cuales podrán efectuarse los trabajos.
2. Cierres provisionales (calidad y disposición), que sea necesaria construir.
3. Medios mecánicos que deben usarse para bajar los materiales de la demolición.
4. Clase y cantidad de materiales y elementos de trabajo que puedan depositarse transitoriamente en la vía pública y plazo correspondiente.
5. Condiciones de aseo en que debe mantenerse la vía pública.
6. Cualquier otra disposición relativa a evitar riesgos a los transeúntes y a la propia vía.

### Articulo 158. Requisitos de la Licencia de movimiento de tierra o escombros.

Son obras que comprenden excavación, relleno, explanación, terraplenado, terraceo, y depósito de cualquier tipo de material. Para los movimientos de tierra en predios colindantes con las áreas establecidas en el artículo 33 de la Ley Forestal, se debe presentar el alineamiento del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). Los requisitos son:

1. Una fotocopia del plano catastrado y visado.
2. Certificación de propiedad.
3. La solicitud firmada por el propietario.
4. Un croquis o descripción detallada de la ruta de transporte de escombros, materiales y tierra desde su origen hasta su destino final.
5. Constancia de la Póliza de Riesgos de Trabajo emitida por el INS.
6. Comprobante de pago del impuesto.
7. En zonas cercanas a ríos, quebradas, acequias, nacientes, manantiales y otras zonas de protección, se requerirá el permiso del MINAET. Según las dimensiones del proyecto, se exigirá el Estudio de Impacto Ambiental.
8. La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que se pudieran ocasionar.

Frente al predio en donde se ejecute una obra se deberá contar con autorización de la Municipalidad para dejar escombros, hacer excavaciones o poner obstáculos en la vía pública, que afecte el libre tránsito de forma provisional. Además, se deberán colocar banderas durante el día y señales luminosas claramente visibles durante la noche, a una distancia de 15 metros de los obstáculos de manera que prevengan anticipadamente a quien transite por la vía. En caso contrario la Municipalidad procederá según cada caso particular a suspender la obra o a la eliminación del obstáculo, en cuyo caso el costo será cubierto por aquel que haya solicitado el permiso de autorización.

## CAPITULO IV Disposiciones especiales para edificios

### Articulo 159. Edificios habitacionales.

A toda unidad de habitación, con la sola excepción de las viviendas de interés social regidas por disposiciones especiales, se aplicarán las siguientes dimensiones mínimas:

**a. Área por vivienda:** Treinta metros cuadrados (30 m2) para unidades de un dormitorio (hasta dos personas) y diez metros cuadrados (10 m²) sobre los treinta mínimos, por cada dormitorio adicional.

**b. Ancho de la entrada:** En todos los proyectos de más de una vivienda por lote, sean en uno o más pisos, en forma aislada, o como edificio de apartamentos, la entrada al interior del lote deberá tener un ancho mínimo, libre de obstáculos, de tres metros (3,00 m). Cuando se trate de cuatro o cinco viviendas en el interior, el ancho de la entrada deberá aumentarse a cinco metros para seis viviendas o más, el ancho será de seis metros (6,00 m).

**c. Área por pieza**

***c.1. Dormitorios:*** Un dormitorio medirá como mínimo nueve metros cuadrados (9,00 m²); los demás podrán medir siete y medio metros cuadrados (7,50 m²), de área como mínimo, con un ancho no menor de dos y medio metros (2,50 m²).

***c.2. Cocinas***: Tendrán cinco metros cuadrados (5,00 m²) de área y dos metros (2,00 m²) de ancho como mínimo, salvo si se utiliza para preparar o cocer alimentos un espacio integrado a la sala o comedor, caso en que puede ser menor.

***c.3. Sala - comedor***. Medirá diez metros cuadras o (10,00 m) de área mínima y dos y medio metros (2,50 m) de dimensión menor. Si se proyectan sala y comedor independientes, tendrán una superficie no menor de seis y medio metros cuadrados (6,50 m²) y siete y medio metros cuadrados (7,50 m²) respectivamente.

***c.4. Altura de piso a cielo***: La altura mínima de piso a cielo será de dos metros, cuarenta centímetros (2,40 m), siempre que exista cielo raso. Si no existiere y además el material de techo no fuere suficientemente aislante desde el punto de vista térmico, la altura debe aumentarse a un mínimo de dos metros, sesenta centímetros (2,60 m).

***c.5. Tamaño de las puertas***: La altura mínima de puerta es de dos metros (2,00 m); el ancho, de noventa centímetros (0,90 m), salvo para piezas no habitables en cuyo caso podrá ser de ochenta centímetros (0,80 m).

***c.6. Área de ventana*** Las ventanas deberán tener un área no inferior a los porcentajes que a continuación se indican, calculados en relación con la superficie de cada pieza o con el área de piso correspondiente:

***c.7 Servicios Sanitarios:*** Las medidas internas de los sanitarios es de 1,55 mts de ancho por 2,25 de profundidad, cuando el inodoro se encuentra en la pared del fondo

De las áreas de ventana indicadas, por lo menos la mitad deberá abrirse para efectos de ventilación. La profundidad de cualquier pieza habitable no podrá exceder del doble de la altura de piso a cargador de ventanas. Por cada metro o fracción superior a medio metro de profundidad adicional, se deberá aumentar el porcentaje total mínimo requerido de área de ventana, en un 1%. La dimensión menor de cada ventana, para efectos de ventilación e iluminación no podrá ser inferior a treinta centímetros (0,30 m).

**d. Edificaciones elevadas sobre subestructuras que permiten el paso del agua:**

Las edificaciones emplazadas en terrenos con riesgo de inundación moderado y/o bajo, para las que se proyecte el primer nivel sobre la cota de inundación, deben estar apoyadas en una subestructura formada por elementos estructurales tales como pilares o columnas, los que deben cumplir con los siguientes requisitos:

***d.1 El espacio libre entre los elementos de soporte***, no podrá ser inferior a 2,40 m entre los puntos más cercanos.

***d.2 Los pilares*** deben ser compactos y libres de apéndices innecesarios, que actúan como trampa o restringen el libre paso de los escombros durante una inundación. Solo se permiten muros colapsables. Las columnas y sus fundaciones deben resistir todas las cargas.

***d.3 Los arriostramientos*** utilizados para proporcionar estabilidad lateral se deben diseñar de forma que minimicen la obstrucción al flujo de inundación y reducir la posibilidad de atrapar los escombros que flotan.

***d.4 Efecto de inmersión*** En todos los casos se debe considerar el efecto de la inmersión del suelo y las cargas adicionales relacionadas con agua de la inundación.

***d.5 Potencial de socavación.*** Se debe considerar el potencial de socavación alrededor de los pilares y debe establecerse las medidas de protección necesarias.

***d.6 El nivel inferior*** no podrá ser utilizado como áreas habitables, solamente para actividades misceláneas, de trabajo, estacionamiento o bodegaje de implementos familiares.

### Articulo 160. Vivienda progresiva o de interés social.

***Propósitos:***

Se aplicará únicamente a los proyectos de vivienda, individual o de conjunto, realizados por el Estado o la iniciativa privada de conformidad con las regulaciones y especificaciones que en adelante se describen y que tienen como propósito permitir una reducción sustancial de los precios de la unidad de vivienda de manera que las soluciones que se propongan puedan llegar a los estratos sociales de menores recursos económicos.

***Generalidades:***

Se define como vivienda progresiva toda unidad de vivienda que, partiendo del lote con servicios mínimos, puede ir evolucionando con el tiempo hasta llegar a constituir una vivienda completa; por lo tanto, dentro de las posibles soluciones físicas se pueden presentar las siguientes alternativas:

1. *Lote con servicios básicos:* Solución de lotes con servicios básicos cuya finalidad es la de que los futuros propietarios puedan construir su vivienda progresivamente. Los servicios básicos requeridos en cada zona serán definidos por la Municipalidad.
2. *Núcleo sanitario sobre lote con servicios básicos:* En zonas urbanas el núcleo sanitario constará de un área construida para cocina, baño y pilas que tendrá entre 7,50 y 15 m2 de área total útil.
3. *Núcleo sanitario y un área techada:* Estará constituido por una solución combinada de un núcleo sanitario y un área techada, la cual podrá variar entre 20 m2 y 35 m2 con posibilidad de ampliación futura.
4. *Casa cascarón:* Solución de vivienda que incluye núcleo sanitario y paredes exteriores; su área podrá variar entre 30 m2 y 55 m2.

***Aplicación de Normas:***

La aplicación de normas para vivienda progresiva se puede dar a partir de cualquiera de las alternativas antes mencionadas.

***Densidades máximas y mínimas:***

Se aplicarán las densidades establecidas en este Reglamento en el capítulo de Zonificación.

***Características del lote mínimo:***

El lote mínimo en desarrollos con servicio de alcantarillado sanitario en operación será el establecido en la Zonificación y su reglamento. En conjuntos con sistemas de tanques sépticos y drenajes individuales o colectivos será regido por el índice de filtración del suelo. En áreas rurales deberá aumentarse 50 m2 en todos los casos. Para lograr economías en infraestructura se aceptará un lote interior con las áreas mínimas reglamentarias, pero con un acceso de 3 m a la calle.

En proyectos de vivienda progresiva, este frente de 3 m podrá ser utilizado simultáneamente por dos viviendas en forma de servidumbre.

La dimensión del lote mínimo en cuanto a frente y fondo en conjuntos con servicio de alcantarillado sanitario en operación quedará determinada por el diseño de la vivienda de manera que todas las áreas habitables (cocinas, dormitorios, sala y comedor) tengan una iluminación y ventilación adecuadas.

La dimensión de los lotes en cuanto a frente y fondo en conjuntos con tanque séptico y drenajes individuales o colectivos se hará de acuerdo con el diseño del sistema de drenajes a usar de manera que no haya desperdicio en área o longitud de éstos.

El frente mínimo de los lotes cuando existan paredes medianeras de material incombustible y su construcción sea de uno o dos pisos será de 4 m; y cuando no se provean paredes medianeras o vivienda será de 8 m.

El índice de ocupación del lote o cobertura no podrá exceder del 70%, salvo que las soluciones de varias viviendas permitan un adecuado diseño en el conjunto a juicio del Ministerio de Salud y la Municipalidad, en ningún caso el porcentaje de área libre por vivienda podrá ser menor al 20% del área de lote. El índice de construcción o área de piso permitido será el establecido por la zonificación.

### Articulo 161. Condominios.

Los aspectos constructivos de las edificaciones bajo el régimen de condominio se regularán por las disposiciones establecidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 y su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 32303 MIVAH-MEIC-TUR.

### Articulo 162. Edificios comerciales y de oficinas.

En el caso de las edificaciones destinadas a comercio u oficinas ubicadas dentro de urbanizaciones, el certificado de uso de suelo comercial debe ser compatible con el uso residencial, cuando este plan regulador no indique lo contrario. Este debe ser emitido por la municipalidad, la cual verifica que se ubique en predios destinados para dicha actividad según el mapa oficial de la urbanización.

1. ***Retiros y patios de luz***

En sitios comerciales, rigen los retiros exigidos por plan regulador. Los patios que sirvan para dar iluminación y ventilación deben cumplir con lo establecido en el artículo 141 referente a Patios de Luz de este reglamento, sin embargo, en las zonas comerciales, en edificaciones para comercio y oficinas, en los primeros dos pisos puede prescindirse de patios, solucionándose la iluminación y ventilación por medios artificiales, en cuyo caso debe consignarse en planos constructivos la aprobación del Ministerio de Salud.

1. ***Medios de egreso***

Todas las edificaciones para comercio u oficinas deben contar con medios de egreso según lo establecido por el Cuerpo de Bomberos.

1. ***Materiales***

Los acabados interiores deben cumplir con los requerimientos que establece el Cuerpo de Bomberos u otra normativa vigente aplicable a la materia. Adicionalmente las paredes, divisiones o tabiques que separan los recintos de diferentes usos deben contar con aislamiento acústico en donde se cumpla con un índice de reducción acústica mínima de 45 dBA. Los elementos constructivos horizontales o inclinados tales como pisos y rampas deben tener un índice de reducción mínima de 45 dBA y presentar un nivel de presión acústica al impacto normalizado no mayor de 75 dB.

1. ***Separación entre locales para comercio, oficinas, y de uso residencial en una misma edificación***

En las edificaciones de uso mixto las partes destinadas al uso de comercio y oficinas deben estar separadas de las destinadas a uso residencial, por tabiques y cielos rasos construidos con materiales cuyo coeficiente retardatorio al fuego sea el que establece el Cuerpo de Bomberos.

1. ***Requisitos técnicos para rampas accesibles.***

*Pendiente longitudinal:* Se deben establecer las siguientes pendientes longitudinales máximas, para los tramos rectos de la rampa entre descansos, en función de la extensión de las mismas, medidas en su proyección horizontal (L).

1. m < *L* ≤ 3 m; la pendiente máxima será 12%
2. 3m < L ≤ 9 m; la pendiente máxima será 10%

*Pendiente transversal:* La pendiente transversal máxima se debe establecer en el 2%.

*Ancho* El ancho mínimo libre de las rampas debe ser de 120 cm.

*Superficie de aproximación a rampas:* Al comenzar y finalizar una rampa, debe existir una superficie de aproximación, que permita inscribir un círculo de 150 cm de diámetro como mínimo.

1. ***Pasillos:***

Los pasillos de uso público tendrán un ancho mínimo de 120 cm. En los pasillos y galerías, donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de personas con discapacidad, y que requieran tecnologías de apoyo, su ancho mínimo debe ser de 150 cm.

1. ***Iluminación y Ventilación***

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento General de Seguridad e Higiene de Trabajo, Decreto N°1 del Ministerio de Trabajo y Bienestar Social, la ventilación e iluminación de las edificaciones para comercios y oficinas puede ser natural o artificial. Cuando sea natural, se deben acatar las reglas en materia de iluminación y ventilación del presente Reglamento; cuando sea artificial se deben cumplir con las disposiciones del Cuerpo de Bomberos y el CECR, Decreto Ejecutivo N°36979-MEIC, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

1. ***Seguridad humana y protección contra incendios***

En las edificaciones destinadas a comercio y oficinas, se debe garantizar el cumplimiento de las medidas de seguridad humana y protección contra incendios indicadas por el Cuerpo de Bomberos.

### Articulo 163. Instalaciones deportivas y baños públicos.

Para tramitar el permiso de construcción o reforma de una piscina, será necesaria la presentación de los planos aprobados por el Ministerio de Salud.

Para campos deportivos, las características y dimensiones constructivas deben consultarse al Ministerio de Salud.

1. ***Piscinas***

Respecto a las instalaciones para piscinas se debe seguir las siguientes normas:

1. Capacidad: Para efectos de diseño, el número máximo de bañistas que harían uso simultáneo de la piscina se considera en una persona por cada metro y medio cuadrado (1,5 m2) de superficie de agua.
2. Características constructivas: Las paredes serán verticales y de acabado liso; la pendiente del fondo no será menor de un 1% ni mayor de un 7% en las zonas de la piscina donde ha profundidad sea menor de un metro, sesenta centímetros (1,60 m).
3. Aceras perimetrales: Será obligatorio construir aceras alrededor de la piscina, con un ancho mínimo de un metro, veinte centímetros (1,20 m.) de material antiderrapante y con una pendiente del uno por ciento (1%) hacia el exterior.
4. Lavado sanitario: El acceso a la piscina desde los vestidores será, obligatoriamente, a través de una pileta que mantenga un depósito permanente de agua con desinfectante sanitario, de veinte centímetros de profundidad. No se permitirá sustituir dicha pileta por recipientes sueltos.
5. Escaleras: Todas las piscinas deberán tener dos escaleras, como mínimo, con las huellas de sección plana (no podrán ser tubos o barrotes). Los pasamanos verticales, sobresaldrán sesenta centímetros (0,60 m.) del borde de la piscina.
6. Trampolines: Solamente se podrán colocar trampolines en la parte de ha piscina con más de dos metros de profundidad, y donde la distancia libre al frente de ellos sea mayor de tres metros (3,00 m.). En los casos de trampolines con altura mayor de dos metros sobre el nivel del agua, solo se permitirá que se instalen en foso de clavados, independiente de la piscina para natación.
7. Demarcación de seguridad: Debe señalarse en lugar visible en el borde, la línea en que la profundidad sea un metro, cincuenta centímetros (1,50 m.), la línea en donde cambie la pendiente del piso, y h profundidad mínima y máxima de la piscina. El diseño debe separar adecuadamente la zona para natación de la zona para clavados.
8. Vestidores y servicios sanitarios: Se proveerá un espacio de guardarropía por cada metro y medio cuadrado (1,50 m2) de área de piscina; una ducha, un inodoro y un orinal por cada sesenta metros cuadrados (60 m2); un lavabo por cada noventa metros cuadrados (90 m2). Las duchas, servicios sanitarios y vestidores serán totalmente separados por sexos, no pudiendo abrir directamente a la zona de la piscina sino a través de un vestíbulo. La localización de los inodoros y orinales será tal que se facilite su uso antes de que los bañistas pasen a la ducha.
9. Aislamiento: La zona de piscina deberá aislarse adecuadamente, por razones de seguridad, de manera que exista una malla permanente entre los bañistas y el público, de una altura de un metro, veinte centímetros (1,20 m.).
10. ***Campos deportivos***

Las normas mínimas que seguir para campos deportivos serán:

1. Vestidores, guardarropía y servicios sanitarios: Todas las instalaciones deportivas públicas deberán contar con vestidores, guardarropía, y servicios sanitarios, separados, para hombres y mujeres; las características y dimensiones deben consultarse, en cada caso, en el Ministerio de Salud.
2. Drenaje pluvial: Los terrenos destinados a campos deportivos deben contar con un sistema adecuado de drenaje pluvial.
3. ***c. Edificios para baño.***

Para las baterías de baños en edificios o espacio de deporte y/o recreación las normas serán:

1. Servicio de duchas (capacidad): Para efectos de diseño, la capacidad mínima será una ducha y un vestidor por cada cuatro bañistas.
2. Baños de vapor o de aire caliente (capacidad): La superficie de estos locales se calculará con base en un metro cuadrado (1,00 m2) por casillero o vestidor, con un mínimo de catorce metros cuadrados (14,00 m2) y una altura no menor de tres metros, cincuenta centímetros (3,50 m).
3. Recubrimientos: Los pisos, muros y techos han de estar recubiertos de materiales lisos, impermeables, de fácil aseo, las esquinas interiores (piso-pared, pared-pared, pared-cielo) serán redondeados o achaflanados.
4. Ventilación: El sistema de ventilación será capaz de remover el volumen de aire ocho veces por hora, a fin de evitar una concentración de bióxido de carbono mayor de seiscientas partes por millón en volumen.
5. Iluminación: Si fuere natural, el área mínima de ventanas será igual a la décima parte de la superficie de piso del local. En caso de iluminación artificial, las instalaciones eléctricas han de ser selladas con empaques para impedir que la humedad ambiente penetre en tuberías y artefactos. El edificio para baños de uso público ha de tener instalaciones para iluminación en caso de emergencia.
6. Instalaciones hidráulicas: Los sistemas de tuberías hidráulicas y de vapor deben ubicarse en tal forma que sea fácil el acceso a ellos para registro, mantenimiento y conservación. Todas las tuberías se deben identificar con pintura de color.

### Articulo 164. Establecimientos industriales.

Sin perjuicio de la excepción para edificaciones públicas, establecida en la Ley de Construcciones, Ley N°833, y lo dispuesto en el Reglamento sobre Higiene Industrial, Decreto Ejecutivo N°11492-SPPS y el Reglamento de Zonas Industriales Gran Área Metropolitana emitido por el INVU, y sus reformas o la normativa que los sustituya, los establecimientos industriales y de almacenamiento.

* 1. ***Cobertura, retiros, alturas***

La cobertura máxima, retiros y alturas para establecimientos industriales y de almacenamiento debe ser la establecida por el reglamento de Zonificación.

En caso de que utilicen pavimentos drenantes en las áreas de estacionamientos, el 50% del área impermeabilizada con este tipo de material, se debe contabilizar para el cálculo de cobertura. Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones establecidas por las entidades competentes en materia ambiental.

* 1. ***Especificaciones para materiales y acabados***

En establecimientos industriales y de almacenamiento, las especificaciones de los materiales y acabados deben ser los siguientes:

1. Pisos: Cuando el trabajo sea húmedo, las salas deben tener pisos de material impermeable, con inclinación y canalización adecuadas para facilitar el escurrimiento de líquidos. Esta disposición es aplicable cuando se trate de patios que eventualmente se utilicen para trabajo. En estos casos debe ser admisible el tratamiento de pisos a base de zacate-bloque u otro material similar. Si la naturaleza del proceso produce pisos fríos y húmedos, se deben proveer parrillas movibles de madera u otro sistema de protección para los trabajadores
2. Muros: Los muros exteriores deben ser de bloque, prefabricados, concreto o mampostería y deben llegar hasta el techo, salvo que el proceso industrial requiera una solución diferente. Debe tener acabado de superficie lisa e impermeable, cuando menos hasta la altura de 2,00 m. Todos los muros de establecimientos industriales afectados por humedad deben contar con la protección correspondiente a criterio del profesional responsable de la obra
3. Techos: Deben ser impermeables y de material incombustible
4. Colores: El profesional responsable de la obra debe considerar el tipo de actividad industrial que se realice en la edificación para el uso del color En materia de seguridad contra incendios referente a especificaciones para materiales y acabados, se aplican los requerimientos que establece el Cuerpo de Bomberos.
   1. ***Dimensiones mínimas***

Los establecimientos industriales y de almacenamiento deben tener una altura mínima de 2,50 m, salvo en los servicios sanitarios donde puede ser de 2,25 m.

Por cada persona trabajadora, la superficie mínima debe ser de 2,00 m² libres, y el volumen mínimo de 6,00 m³ libres.

* 1. ***Servicio de Agua Potable y Agua Industrial***

Todo establecimiento industrial y de almacenamiento debe tener servicio de agua potable permanente y con una presión mínima de 1 kg/cm² en los puntos de uso.

El agua para uso industrial debe ser potable cuando la naturaleza de la industria lo requiera; cuando no lo sea, debe distribuirse por una tubería independiente, pintando cada sistema con colores, de acuerdo con la Norma Oficial para la Utilización de Colores en Seguridad y su Simbología, Decreto Ejecutivo N° 12715-MEIC, y sus reformas o normativa que la sustituya.

* 1. ***Ventilación***

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento sobre Higiene Industrial, Decreto Ejecutivo N°11492-SPPS y sus reformas o la normativa que lo sustituya, en todos los locales de trabajo ubicados en establecimientos industriales y de almacenamiento, se debe proveer un sistema de ventilación adecuado que asegure la circulación del aire, y mantenga una temperatura que no sea molesta a la salud de las personas trabajadoras, salvo en el caso de frigoríficos, hornos y calderas.

Cuando se empleen chimeneas en los sistemas de ventilación, la extremidad superior debe tener una altura mínima de 3,00 m por encima de la edificación de mayor altura que se encuentre en un radio de 10,00 m.

* 1. ***Iluminación***

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento General de Seguridad e Higiene de Trabajo, Decreto N°1 del Ministerio de Trabajo y Bienestar Social y sus reformas o la normativa que lo sustituya, para la iluminación diurna de los talleres y salas de trabajo se debe dar preferencia a la luz natural difusa, que ingresa por ventanas o tragaluces cuya superficie no debe ser menor de 20% del área de piso.

Cuando no sea posible iluminar satisfactoriamente todas las salas con luz natural, el profesional responsable debe velar por la aplicación de la normativa que establezca el CFIA para que cada espacio cuente con la iluminación artificial y la intensidad luminosa adecuada.

* 1. ***Chimeneas***

Las chimeneas de aparatos de combustión deben tener una altura mínima de 5,00 m por encima de la edificación de mayor altura que se encuentre en un radio de 25,00 m y terminar en un tubo de hierro con una rejilla de alambre que tape su boca, para evitar la salida de cuerpos de ignición.

Se debe cumplir con lo definido en el Reglamento de Calderas, Decreto Ejecutivo, N° 26789-MTSS y sus reformas o normativa que los sustituya.

En relación con las condiciones de seguridad para realizar mediciones en chimeneas, se debe cumplir lo establecido en el Reglamento sobre la configuración de los sitios de muestreo en chimenea y ductos para la medición de contaminantes atmosféricos provenientes de fuentes fijas, Decreto Ejecutivo N°39813-SMTSS, y sus reformas o normativa que los sustituya.

* 1. ***Calderas***

La instalación de calderas debe cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Calderas, Decreto Ejecutivo, N°26789- MTSS, y el Reglamento sobre Emisión de Contaminantes Atmosféricos Provenientes de Calderas y Hornos de Tipo Indirecto, Decreto Ejecutivo Nº 36551-S-MINAET-MTSS y sus reformas o normativa que lo sustituya.

* 1. ***Control de contaminación por ruido para industria***

En las industrias que produzcan ruidos molestos, se debe diseñar el confinamiento de la zona de máquinas, de manera que cumpla con las disposiciones establecidas en el Reglamento para el Control de Contaminación por Ruido, Decreto Ejecutivo N° 28718-S, y sus reformas o normativa que lo sustituya.

* 1. ***Protección contra trepidaciones***

En las industrias que generen trepidaciones, se deben adoptar las siguientes medidas según corresponda:

1. Desligar la cimentación de las máquinas de la cimentación general de la construcción. En casos necesarios el MINSA exige cimentaciones especiales sobre material aislante
2. Excavar capas de 0,20 m, como mínimo, bajo el nivel de la línea de cimentación de las máquinas y rellenar estos espacios con material que amortigüe la vibración

Todas las medidas preventivas para que no haya afectaciones por trepidación, recaerán bajo del profesional responsable.

* 1. ***Protección contra temperatura***

En los establecimientos industriales y de almacenamiento que cuenten con aparatos caloríficos o frigoríficos, se debe revestir el muro colindante o el aparato, con material aislante de la temperatura e ignífugo. El profesional responsable de la obra, puede utilizar otro método aislante de temperatura, siempre que garantice su aislamiento.

* 1. ***Protección contra luz***

En los establecimientos industriales y de almacenamiento que produzcan deslumbramiento por el tipo de iluminación, el área de trabajo debe ser cerrada, y en el caso de que existan vanos de iluminación, éstos deben estar cubiertos por materiales translúcidos separados del vano.

* 1. ***Protección contra polvo***

En los establecimientos industriales y de almacenamiento que produzcan polvo, el aire debe salir por chimeneas que tengan por lo menos 5,00 m de elevación sobre la edificación más alta en un radio de 10,00 m, con filtros o precipitaderos que garanticen que el aire no contiene más de 300 millones de partículas por metro cúbico, ni más de 40% de sílice.

* 1. ***Protección contra humo o chispas***

Los establecimientos industriales y de almacenamiento productores de humos o chispas se sujetan a que los aparatos de combustión estén provistos de implementos y accesorios suficientes para que la combustión sea completa. Además, deben tener chimeneas construidas por lo menos de 5,00 m por sobre la altura de la edificación más alta, en un radio de 25,00 m; además en su extremidad superior deben tener un dispositivo que evite la salida de cuerpos de ignición. Debe poseer igualmente un dispositivo para que las partículas detenidas bajen por conductos cerrados a cajas colectoras.

* 1. ***Protección contra vapores***

Los establecimientos industriales y de almacenamiento que produzcan vapores deben contar con las instalaciones necesarias para condensarlos y evitar que salgan al exterior.

* 1. ***Equipamiento y protección contra incendios***

Los sistemas de detección, alarma y comunicaciones de incendio, rociadores automáticos, sistemas de tubería vertical, mangueras y otros equipamientos para extinción; deben cumplir con los requerimientos que establece el Cuerpo de Bomberos.

* 1. ***Aguas residuales***

Las aguas residuales deben de ser tratadas según con lo dispuesto en el Reglamento de Aprobación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, Decreto Ejecutivo N°39887-S-MINAE y el Reglamento de Vertido y Reúso de Aguas Residuales N° 33601-MINAE-S, y sus reformas o normativa que lo sustituya. Posteriormente pueden ser dispuestas en un alcantarillado sanitario. No se permite, bajo ninguna circunstancia, dar curso libre a las aguas residuales de desecho industrial.

* 1. ***Seguridad humana y protección contra incendios***

En los establecimientos industriales y de almacenamiento, se debe garantizar el cumplimiento de las medidas de seguridad humana y protección contra incendios indicadas por el Cuerpo de Bomberos.

**Articulo 157 Sitios de reunión pública.**

Se entiende por sitios de reunión pública:

1. Salas de espectáculos: teatros, cines, salas de concierto y similares.
2. Centros sociales: casinos, bares, restaurantes, salones de baile, clubes privados y similares.
3. Edificios deportivos: estadios, gimnasios, hipódromos y similares.
4. Templos o locales de culto.

La capacidad de los sitios de reunión pública se calculará así:

1. Salas de espectáculos: un espectador por cada butaca o asiento
2. Centros sociales: una persona por cada metro cuadrado de área de mesas o asientos descontándose en su caso, la superficie de la pista de baile; ésta deberá diseñarse considerando veinticinco decímetros cuadrados por personas (0,25 m2);
3. Edificios deportivos: un espectador por cada cuarenta y cinco centímetros (0,45 m) de longitud de grada o por cada butaca o asiento
4. Templos o locales de culto: un asistente por cada metro cuadrado (1,00 m2) de área de nave.
5. El volumen de las salas de espectáculos, centros sociales y templos se calculará a razón de dos y medio metros cúbicos (2,5 m3) por espectador como mínimo. La altura libre de las mismas, en ningún punto será menor de tres metros (3,00 m).

Las normas para estos serán:

1. Los sitios de reunión pública deberán tener acceso y salida directa a la vía pública o comunicarse con ella por pasillos con una anchura mínima igual a la suma de las anchuras de todos los espacios de circulación que converjan a ella.
2. Todo sitio de reunión pública con capacidad hasta mil personas deberá tener por lo menos tres puertas de salida con anchura mínima de un metro, ochenta centímetros (1,80 m) cada una y deberán abrir hacia afuera, o a ambos lados. Cuando la capacidad sea mayor de mil personas, se deberá contar con cuatro puertas de salida adicionándole una puerta por cada mil personas o fracción de millar. Cuando un sitio de reunión o parte del mismo se encuentre a distinto nivel que el terreno, se considerarán para los efectos de la norma anterior, solamente las escaleras que salgan directamente al exterior o a un pasillo que dé al exterior. Las salidas a pasillos se localizarán en forma tal que la distancia máxima que haya que recorrer para alcanzar una puerta --de salida sea de treinta metros (30,00 m).
3. Cada piso o local con capacidad superior a cien personas, deberá tener, además de las puertas especificadas en el artículo anterior por lo menos dos salidas de emergencia que comuniquen a la calle directamente o por medio de pasillos independientes. La anchura de las salidas y los pasillos deberán permitir el desalojo de la sala en tres minutos. Las hojas de las puertas deberán abrirse hacia el exterior y estar colocadas de manera que, al abrirse, no obstruyan ningún pasillo, ni escalera, ni descanso. Tendrán los dispositivos necesarios que permitan su apertura con el simple empuje de las personas que salgan (barra de pánico). Ninguna puerta abrirá directamente sobre un tramo de escalera sino a un descanso con una longitud de un metro (1,00 m).
4. La anchura de las puertas que den salida a los sitios de reunión pública deberá permitir la evacuación de las salas en tres minutos, considerando que cada persona pueda salir por una anchura de sesenta centímetros (0,60 m) en un segundo. La anchura siempre será múltiplo de sesenta centímetros y la mínima será de un metro, veinte centímetros (1,20 m), salvo en salas de espectáculos, en que rige la norma del artículo anterior. Cuando sea el caso de puertas giratorias, para calcular el número de ellas sólo se tomará en cuenta el radio de cada puerta.
5. Los sitios de reunión pública deberán tener vestíbulos que los comuniquen con la vía pública o con los pasillos que den acceso a ésta. Estos vestíbulos tendrán una superficie mínima de quince decímetros cuadrados (0,15 m2) por concurrente. Además, cada clase de localidad deberá tener un espacio para el descanso de los espectadores en los intermedios, el que se calculará a razón de diez decímetros cuadrados (0,10 m2) por concurrente. Los pasillos desembocarán en el vestíbulo, a nivel con el piso de éste. El total de las anchuras de las puertas que comuniquen con las calles o pasillos, deberán ser por lo menos igual a una y un quinto (1,20) veces la suma de las anchuras de las puertas que comuniquen el interior de la sala con los vestíbulos.
6. Las taquillas para la venta de boletos no deberán obstruir la circulación por los accesos y se localizarán en sitios visibles; habrá una taquilla por cada mil quinientas personas o fracción, para cada tipo de boleto que se expenda; y estará ubicada en tal forma que no interfiera la libre circulación por la acera pública.
7. En los lugares en donde se requieran vallas fijas para que los espectadores hagan fila, la anchura mínima entre ellas será de noventa centímetros (0,90 m).
8. En las salas de espectáculos sólo se permitirá la instalación de butacas. No se permitirá el uso de gradas corno asiento, salvo en los edificios deportivos. La anchura mínima de las butacas será de cincuenta centímetros (0,50 m) y la distancia entre sus respaldos no menor de ochenta y cinco centímetros (0,85 m). Deberá quedar un espacio libre mínimo de cuarenta centímetros (0,40 m) entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo, medido entre verticales. La distancia desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla o escenario será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de siete metros (7,00 m). No podrán colocarse butacas en zonas de visibilidad defectuosa. Las butacas deberán estar fijadas al piso, con excepción de las que se encuentran en los palcos. Los asientos serán plegadizos. Las filas que desemboquen en dos pasillos no podrán tener más de catorce butacas y las que desemboquen a uno sólo, no más de siete. En el caso de edificios deportivos las gradas para el asiento del espectador deberán tener una altura mínima de cuarenta centímetros (0,40 m) y una profundidad de setenta centímetros (0,70 m).
9. La anchura mínima de los pasillos longitudinales con asientos en ambos lados deberá ser de un metro, veinte centímetros (1,20 m); con asientos en un solo lado, de noventa centímetros (0,90 m) en su origen; agregando cinco centímetros (0,05 m) por cada metro de longitud del pasillo, desde su origen hasta una puerta de salida o hasta un pasillo principal. En los muros de los pasillos, no se permitirán salientes a una altura menor de tres metros (3,00m) medidos desde el piso de los mismos. No se usarán escalones dentro de los pasillos de las salas de espectáculos, siempre que se pueda dar una solución de rampa cuya pendiente no sea mayor de 1 en 10. Dichas rampas o escalones deberán tener una superficie antiderrapante. En todo caso no se permitirán escalones aislados la suma de las contrahuellas de un grupo de escalones no podrá exceder de cincuenta y un centímetros (0,51 m); la contrahuella máxima será de dieciocho centímetros (0,18 m).
10. En todas las puertas que conduzcan al exterior habrá letreros con la palabra "salida" y en los pasillos, fechas luminosas que indiquen la dirección de las salidas. Las letras tendrán una dimensión mínima de quince centímetros (0,15 m) y se colocarán en rótulos luminosos conectados al sistema eléctrico de emergencia, de forma que queden bien visibles, aun cuando el pasillo se encuentre lleno de público.
11. Los escenarios, vestidores, cocinas, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección deberán estar aislados entre ellos y con respecto de las salas de reunión mediante muros, techos, pisos, telones y puertas, de materiales con un coeficiente retardatorio al fuego no menor de tres horas. Las puertas tendrán dispositivos que las mantengan cerradas, pero de fácil y rápida apertura.
12. Los servicios sanitarios en los sitios de reunión pública serán separados para cada sexo. En el vestíbulo común o en el propio de cada uno habrá, por lo menos, una fuente de agua potable. Si el sistema de suministro de agua consta de depósitos de almacenamiento, éstos deben tener capacidad mínima de un litro por persona.
    1. En los pisos deben usarse materiales impermeables, con drenajes adecuados. Las paredes deben recubrirse hasta una altura mínima de un metro, sesenta centímetros (1,60 m), con materiales impermeables, lisos, de fácil aseo, con ángulos y esquinas de paredes redondeados o achaflanados. Los servicios se calcularán de acuerdo con las normas siguientes:
    2. Salas de espectáculos y edificios deportivos: Hombres: Un inodoro, tres orinales y dos lavabos por cada cuatrocientos cincuenta (450) espectadores o fracción. Mujeres: Dos inodoros y un lavabo por cada cuatrocientos cincuenta (450) espectadoras o fracción.
    3. Centros sociales: Hombres: Un inodoro, tres orinales y dos lavabos por cada cuatrocientos (400) espectadores o fracción. Mujeres: Dos inodoros y un lavabo por cada cuatrocientos (400) espectadoras o fracción.
    4. Locales de culto: Hombres: Como mínimo, un inodoro, un orinal y lavabo. Mujeres: Como mínimo, un inodoro y un lavabo.
13. Las graderías para espectadores contarán con escaleras a cada nueve metros (9,00 m) como mínimo, con anchura mínima de noventa centímetros (0,90 m), huellas de treinta centímetros (0,30 m) y contrahuellas de veinte centímetros (0,20 m); estas escaleras se deben construir con peralte y con huella constantes. Cada diez filas habrá pasillos paralelos a las gradas con anchura mínima igual a la suma de las anchuras de las escaleras que desemboquen a ellos, entre dos puertas o salidas contiguas.
14. Los edificios para espectáculos deportivos deberán contar con un local adecuado para enfermería.

### Articulo 165. Hoteles y similares.

Los aspectos constructivos de los hoteles, posadas, pensiones, casas de huéspedes, fondas y establecimientos similares, se regularán por las disposiciones recogidas en el Capítulo X del Reglamento de Construcciones del INVU.

### Articulo 166. Edificios educativos.

Para la construcción de este tipo de edificios deberá contarse con la aprobación previa del Ministerio de Educación Pública en cuanto a su ubicación.

Los programas de necesidades de espacio deberán ser aprobados por la Dirección General de Planeamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública.

Los planos deberán ser aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y el Ministerio de Educación Pública.

1. ***Requisitos generales***

Los requisitos generales serán:

1. Para la construcción de este tipo de edificios deberá contarse con la aprobación previa del Ministerio de Educación Pública en cuanto a su ubicación.
2. Los programas de necesidades de espacio deberán ser aprobados por la Dirección General de Planeamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública.
3. Los planos deberán ser aprobados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y el Ministerio de Educación Pública.
4. ***Dimensiones del lote***

El área del lote dependerá del tipo de enseñanza y programa educativo. En la rama de Educación General Básica el área se calculará a razón de diez metros cuadrados (10,00 m2), como mínimo, por alumno para I y II ciclos y quince metros cuadrados (15,00 m2), como mínimo, para el III y IV ciclos. Para la rama de Educación Especial, Diversificada y Superior deberá consultarse con la Dirección de Planeamiento Educativo del Ministerio de Educación Pública. Para el cálculo de espacio se deberá considerar el número máximo de alumnos previstos.

1. ***Superficie libre***

La superficie libre mínima deberá calcularse a razón de cuatro metros cuadrados (4,00m2) por alumno. Dentro de la superficie libre deberá destinarse una zona pavimentada o enzacatada para juegos, no menor de dos y un cuarto metros cuadrados (2,25 m2) por alumno. El área restante de la superficie libre deberá destinarse a jardines.

1. ***Espacios mínimos***

Todos los edificios que se destinen a la enseñanza deberán contar como mínimo con los siguientes espacios:

1. Salas de clase.
2. Administración.
3. Patio cubierto o salón multiuso.
4. Instalaciones sanitarias.
5. Pasillos o corredores.

Otros espacios, cuya inclusión dependerá del plan de estudio, son:

1. Espacio para la enseñanza especializada tales como: laboratorios, talleres y similares.
2. Espacios para educación física
3. Espacios complementarios como bibliotecas, comedor y enfermería.
4. ***Cálculo de áreas***

El área de las salas de clase se calculará a razón de un metro y medio cuadrado por alumno (1,50 m2), como mínimo.

1. ***Alturas***

La altura de piso a cielo raso será de un mínimo de dos metros cincuenta centímetros (3,00 m) siempre que exista cielo raso aislante y ventilación cruzada del aire que permita la renovación constante del mismo. De no cumplirse el primer requisito, la altura mínima será de dos metros setenta centímetros (3,50 m). La altura de los espacios destinados a oficinas, vestíbulos y salas de estudio deberá tener grandes dimensiones para permitir la estratificación del aire caliente, la altura no será inferior a cuatro metros (4,00 m)

1. ***Iluminación***

La luz natural que reciban los espacios educativos deberá ser directa, de preferencia proveniente del norte o si esta orientación no es posible, los ventanales se tratarán con la protección adecuada contra la radiación solar. Las ventanas deberán tener una dimensión mínima equivalente a una quinta parte de la superficie del piso. No se podrá utilizar como único recurso la iluminación cenital. En climas cálidos y húmedos, se deben considerar los niveles de soleamiento en áreas de trabajo, espera y circulación, es necesaria una fuerte protección frente a la radiación directa y difusa: usando persianas, celosías, voladizos, entre otras soluciones.

La iluminación artificial será directa y uniforme y sus niveles mínimos en lúmenes serán los indicados en el Código Eléctrico Nacional.

1. ***Muros***

Los muros opuestos a las ventanas deberán tener aberturas ubicadas de tal manera que permitan la ventilación cruzada, cuya magnitud será determinada por las condiciones climáticas de la zona Las ventanas deberán permitir regular la ventilación debiendo abrirse por lo menos una tercera parte de ellas.

1. Ventilación adecuada que permita renovar el aire.
   1. En climas muy húmedos es recomendable la construcción separada del terreno (palafitos) para obtener una mayor exposición de las brisas. En **zonas muy húmedas** no se recomienda ubicaciones cercanas a bosques, ya que aumentan la humedad ambiental y obstaculizan el paso del viento. Por el contrario, las ubicaciones próximas al mar son aconsejables, mientras que las cercanas a ríos o lagos deben garantizar las corrientes de aire que eviten el estancamiento de la humedad.
   2. Favorecer la **circulación del aire** mediante huecos de ventilación. Para ello se colocarán las **aberturas en fachadas opuestas** (soleadas y en sombra), o en diferentes plantas para favorecer el tiraje térmico, siendo aconsejable la inclusión de corredores.

Las paredes divisorias no deberán ser de carga ni contener instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias. Las instalaciones deberán situarse en las paredes posteriores o de fachada.

1. ***Accesos***

Los espacios educativos deberán tener cuanto menos una puerta de noventa centímetros (0,90 m) por cada treinta y cinco o fracción de 35 alumnos. Ninguna puerta podrá distar menos de dos metros (2,00m) ni más de cuarenta metros (40,00 m) de un tramo de escaleras

1. ***Servicios sanitarios***

Se deberá contar con servicios sanitarios separados para hombres y mujeres, tanto para los alumnos como para los profesores. La cantidad de piezas sanitarias para alumnos se calcularán en la siguiente forma:

1. Escuelas de I y II ciclos: Un inodoro y un orinal o mingitorio por cada treinta alumnos. Un inodoro por cada veinte alumnos. Un lavabo por cada sesenta alumnos.
2. Escuelas o colegios III y IV ciclos: Un inodoro y un orinal o mingitorio por cada cuarenta alumnos. Un inodoro por cada treinta alumnos. Un lavabo por cada ochenta alumnos.
3. Todos los centros educativos contarán además con un bebedero por cada cien alumnos, alimentado en lo posible directamente de la cañería o, en su defecto con agua de potabilidad comprobada.
4. En planta baja, la cantidad de muebles sanitarios se incrementará en un 10%.
5. ***Escaleras***

Las escaleras serán construidas con materiales incombustibles. Su ancho se calculará de acuerdo con la superficie de espacio educativo a que sirvan, (excluyendo el área de circulación), de la siguiente manera:

Un metro veinte centímetros (1,20 m) por los primeros doscientos metros cuadrados (200 m) y sesenta centímetros (0,60m) por cada cien metros cuadrados (100 m2) o acción adicional.

En ningún caso el ancho podrá exceder de dos metros cuarenta centímetros (2,40m). Cuando el cálculo indique un ancho mayor de este máximo, deberán colocarse escaleras adicionales en el número que se requieran.

Los tramos serán rectos, los escalones tendrán huellas no menores de veintiocho centímetros (0,28 m) y contrahuellas no mayores de dieciséis centímetros (0,16 m). Los barandales deberán estar a noventa centímetros de altura, medidos a partir de la arista de los escalones. Deberán diseñarse de modo que brinden seguridad a los niños.

1. ***Pasillos***

Los pasillos tendrán como mínimo un ancho de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) para los primeros cuatrocientos metros cuadrados (400 m2) de planta útil y se aumentarán a razón de sesenta centímetros (0,60 m) por cada cien metros adicionales o fracción. No deberán colocarse gradas aisladas en ellos. La altura de los barandales cuando los hubiere será de noventa centímetros (0,90 m) como mínimo.

### Articulo 167. Centros de salud.

Los aspectos constructivos de los edificios de asistencia hospitalaria y para consulta externa se regularán por las siguientes disposiciones.

1. Los hospitales y clínicas de consulta deberán tener cuando menos salas de espera para el público, salas para la atención de enfermos independientes de las primeras, salas para médicos y para practicantes, para farmacia y servicios sanitarios independientes para el personal y para los enfermos.
2. La altura de los espacios destinados a salas de espera, vestíbulos y salas de curaciones deberá tener grandes dimensiones para permitir la estratificación del aire caliente, no será inferior a cuatro metros (4,00 m) y la superficie mínima de estas últimas será de seis metros (6,00m)
3. Las salas de curaciones y los servicios sanitarios deberán tener pisos impermeables, recubrimientos de muro también impermeables hasta una altura mínima de dos metros (2,00 m) y los ángulos que formen los muros entre sí y con el pavimento y el cielo raso, serán redondeados o achaflanados; la superficie de los muros y cielo rasos pintados en aceite sin decoraciones salientes ni entrantes, en acabados acústicos. Los demás locales y anexos deberán tener muros con pintura lavable y pisos lavables, susceptibles de ser fácilmente desinfectados.
4. Ventilación adecuada que permita renovar el aire.
   1. En climas muy húmedos es recomendable la construcción separada del terreno (palafitos) para obtener una mayor exposición de las brisas. En **zonas muy húmedas** no se recomienda ubicaciones cercanas a bosques, ya que aumentan la humedad ambiental y obstaculizan el paso del viento. Por el contrario, las ubicaciones próximas al mar son aconsejables, mientras que las cercanas a ríos o lagos deben garantizar las corrientes de aire que eviten el estancamiento de la humedad.
   2. Favorecer la **circulación del aire** mediante huecos de ventilación. Para ello se colocarán las **aberturas en fachadas opuestas** (soleadas y en sombra), o en diferentes plantas para favorecer el tiraje térmico, siendo aconsejable la inclusión de corredores.
5. Drenajes conectados a la red de cloacas general o en su defecto, a fosas sépticas. Tanque de captación de agua potable con capacidad equivalente al consumo del establecimiento durante 24 horas, según cálculos aprobados por el Ministerio de Salud.
6. Las secciones destinadas a hospitalizar enfermos tendrán un área mínima de piso de ocho metros cuadrados (8,00 m2) por enfermo en salas generales y de doce metros cuadrados (12,00 m2) en cuartos individuales. Las salas de enfermos se orientarán de manera que la fachada mayor de su planta esté ubicada tan paralelamente como sea posible a la dirección NE-SO y las camas colocadas al lado SE de forma que puedan recibir los rayos del sol un mínimo de dos horas al día. Los establecimientos en que se atienden enfermos y que tengan salas generales, estas deberán ser separadas para hombres, mujeres y niños. Las salas generales tendrán una cabida máxima de 30 camas.
7. Tomar en consideración los niveles de soleamiento en áreas de espera y circulación, es necesaria una **fuerte protección frente a la radiación directa y difusa**: usando persianas, celosías, voladizos, entre otras soluciones.
8. Los hospitales contarán al menos con una sala independiente para el tratamiento de las enfermedades contagiosas.
9. Las secciones destinadas a hospitalizar enfermos deberán estar dotadas de servicios a razón de un lavabo, un inodoro, un mingitorio y una ducha, por cada cinco enfermos y una pila de aseo por cada diez enfermos o fracción de diez.
10. Se proveerá por lo menos una sala mortuoria, alejada de las habitaciones de los enfermos, con acceso directo a la vía pública.
11. Todos los establecimientos de hospitalización estarán provistos de un horno crematorio de basuras y desperdicios, de capacidad y modelo aprobado por el Ministerio de Salud.
12. Los locales en donde permanezcan enfermos estarán construidos de forma que se asegure una temperatura mínima de 18° y máxima de 24° y una renovación total del volumen de aire cada ocho minutos.
13. La construcción deberá ser de materiales resistentes al fuego con un coeficiente retardatorio no menor de tres horas. Si tienen más de un piso de altura, deberán contar por lo menos, con un ascensor para el traslado de enfermos en sus camas o de una rampa con una pendiente máxima de ocho por ciento (8%).
14. Deberán disponer de espacios destinados a lavandería, desinfección de ropa, costura y planchado.

### 

### Articulo 168. Asilos de ancianos y edificios destinados al uso de discapacitados.

Los aspectos constructivos de los asilos de ancianos y edificios destinados al uso de minusválidos se regularán por las disposiciones que se muestran a continuación:

1. Servicios sanitarios. La ducha y el inodoro se combinarán en un solo espacio sin separación de ambiente, pudiendo proveerse la utilización de elementos removibles para separarlos. La altura de lavatorio será de ochenta centímetros; la altura máxima del inodoro será de cincuenta centímetros. Las llaves de inodoro, del lavabo y de la ducha serán adaptadas al tipo de minusválidos. La bañera no tendrá gradas ni muros en el piso.
2. Garaje. Se proveerá un espacio de garaje o cochera con acceso directo y sin gradas a la vivienda, con una anchura mínima de trescientos cincuenta centímetros y cerrojo de accionar eléctrico si existe portón.
3. Puerta principal. En la puerta principal, o junto a ella, se proveerá una gaveta pequeña accesible tanto del interior como del exterior para el depósito de paquetes, con una altura mínima de noventa centímetros y máxima de cien centímetros.
4. Dimensiones mínimas. Los siguientes espacios tendrán las dimensiones mínimas que a continuación se indican:
5. Pasillos: de ciento veinte centímetros
6. Vestíbulos: de ciento cuarenta centímetros de anchura por doscientos cuarenta centímetros de longitud.
7. En las cocinas, el pasillo entre muebles será de ciento cuarenta centímetros.
8. En la recámara un espacio mínimo libre al lado de la cama, de ciento veinte centímetros. Hacia el lado a que abren las puertas se dejará un espacio libre no menor de ciento setenta centímetros de longitud y cincuenta centímetros de anchura que permita la ubicación de una silla de ruedas.
9. La altura de los espacios destinados a salas de espera, vestíbulos y salas de actividades diurnas deberá tener dimensiones que permitan la estratificación del aire caliente, por lo tanto, no será inferior a cuatro metros (4,00 m) y la superficie mínima de estas últimas será de seis metros (6,00m).
10. Terrazas o balcones. Cuando se provean terrazas o balcones se diseñarán con accesos fáciles y protección contra los elementos.
11. Alarmas. Se instalarán alarmas en la siguiente forma:
12. Interiores perceptibles en el exterior.
13. En baños, perceptibles tanto en el interior como en el exterior.
14. Los controles estarán a una altura mínima de noventa centímetros y máxima de ciento veinte centímetros
15. Puertas. En el caso de puertas, se diseñarán bajo las normas siguientes:
16. Siempre que sea posible se utilizarán puertas de correr.
17. En los baños las puertas serán de material resistente a golpes fuertes y abrirán hacia afuera
18. Se colocarán haladeras y manijas fáciles de maniobrar con cerrojos automáticos.
19. Al abrir dejarán una luz libre mínima de noventa centímetros.
20. Protectores. Se colocarán protectores de material resistente al roce continuo, a lo largo de los pasillos, muros, puertas y en las esquinas, tanto en el interior, como en el exterior a una altura de sesenta centímetros, con un ancho no menor de 10 centímetros. Tomar en consideración los niveles de soleamiento en áreas de espera y circulación, es necesaria una **fuerte protección frente a la radiación directa y difusa**: usando persianas, celosías, voladizos, entre otras soluciones.
21. Accesibilidad. Todas las piezas habitables deberán ser accesibles debiendo recurrirse al uso de elevadores si fuera necesario.
22. Muebles. En los muebles, los anaqueles tendrán una altura mínima de sesenta centímetros y máxima de ciento veinte centímetros.
23. Instalaciones. Cuando exista posibilidad de contacto con las instalaciones de agua caliente, éstas deberán aislarse. Las regaderas tendrán termostato para control automático de la temperatura. Todos los controles de temperatura de agua tendrán una altura máxima de cien centímetros y mínima de sesenta centímetros y serán de fácil manejo. El botón del timbre de puertas exteriores se colocará a una altura mínima de noventa centímetros y máxima de cien centímetros.
24. Ventilación adecuada que permita renovar el aire.
25. En climas muy húmedos es recomendable la construcción separada del terreno (palafitos) para obtener una mayor exposición de las brisas. En **zonas muy húmedas** no se recomienda ubicaciones cercanas a bosques, ya que aumentan la humedad ambiental y obstaculizan el paso del viento. Por el contrario, las ubicaciones próximas al mar son aconsejables, mientras que las cercanas a ríos o lagos deben garantizar las corrientes de aire que eviten el estancamiento de la humedad.
26. Favorecer la **circulación del aire** mediante huecos de ventilación. Para ello se colocarán las **aberturas en fachadas opuestas** (soleadas y en sombra), o en diferentes plantas para favorecer el tiraje térmico, siendo aconsejable la inclusión de corredores.

### Articulo 169. Expendios de alimentos.

Se considerarán como “expendios de alimentos” los siguientes locales: cocinas de restaurantes, hoteles y similares, fuentes de soda y fresquerías, carnicerías y pescaderías, fábricas de productos alimenticios, panaderías, pastelerías y similares.

Los aspectos constructivos de los locales destinados a expender alimentos se regularán por las siguientes disposiciones:

1. La ventilación será la indicada para piezas habitables.
2. La iluminación deberá ser de un tipo tal que no altere los colores de los alimentos.
3. Estar provistos de un sistema para conducir al exterior los olores, humos y calor excesivo que puedan producirse en el local.
4. El piso y los revestimientos de muros, hasta una altura de dos metros (2,00 m) deberán ser de material liso, impermeable y de fácil limpieza.
5. El resto de las superficies de muros y cielorrasos deberán tener acabado lavable y ser de colores claros.
6. Caso de que se prevean instalaciones de ventilación artificial éstas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Salud.
7. Las puertas, ventanas o cualquier abertura al exterior de los cuartos donde se preparen alimentos, deberán estar protegidas con malla contra insectos, las puertas deberán abrir hacia afuera, poseer cierre automático y ajustar sus marcos perfectamente.
8. Los estantes o exhibidores deberán construirse bajo estas mismas normas.
9. Los locales donde se prepare, sirva o exhiba alimentos deberán estar dotados de agua potable y contar con: Servicios sanitarios totalmente aislados, tanto para hombres como para mujeres. Un lavabo y una pila de lavar, separados uno de otro, ambos dentro del local de trabajo. Un guardarropa con espacio conveniente para que los trabajadores puedan cambiarse sus ropas de calle y dejarlas adecuadamente guardadas.
10. Cualquier tubo colgante de instalación, deberá protegerse para evitar que por condensación puedan caer líquidos sobre los alimentos o dentro de cualquier receptáculo o aparato utilizado para almacenarlos o prepararlos.
11. Los locales a que se refiere este artículo, no podrán ubicarse a menos de doscientos metros (200 m) de establecimientos clasificados como insalubres por el Ministerio de Salud.
12. Los locales en donde se venda o procese carne, tendrán un mínimo de dieciséis metros cuadrados (16 m2) de superficie y una altura mínima de tres metros (3,00 m).

### Articulo 170. Edificios y lotes para estacionamientos.

**Números de Espacios y Normas de Diseño.** Para cada estacionamiento o institución, será el que se define en este Reglamento; las normas de diseño y operación están definidas en el Reglamento para la regulación de estacionamientos del MOPT, publicado en La Gaceta No. 65, del 5 de abril de 1991, Decreto Ejecutivo No. 20311 y sus reformas. Sin embargo, prevalecerán las siguientes normas en los casos que a continuación se mencionan.

1. Definición. Para los efectos de este Reglamento se entenderá como estacionamiento, ya sea en edificios o lotes, aquellos lugares públicos o privados, destinados a guardar vehículos incluyendo terminales de buses y garajes para taxis. Se excluyen los garajes privados de las viviendas.
2. Ubicación. Sólo podrán ubicarse donde lo permita el Reglamento de Zonificación.
3. Construcción. Los edificios de estacionamiento podrán construirse hasta las colindancias cuando las paredes y los pisos sean construidos con materiales con un coeficiente retardatorio al fuego no menor de tres horas, en este caso, además, se permitirá el uso mixto en el edificio. Cuando las paredes sean de otro tipo de materiales deberán ubicarse por lo menos a tres metros (3,00 m) de las colindancias.
4. Escaleras. En los edificios de estacionamiento en que existan escaleras, la comunicación con éstas deberá hacerse a través de una puerta de cierre automático construida con material con un coeficiente retardatorio al fuego no menor de una hora.
5. Entradas y salidas. Los estacionamientos deberán tener carriles separados para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima de 2,50 m y altura mínima de 2,25 m. En edificios de uso mixto, el garaje no podrá servir como acceso único a locales destinados alojamiento de personas. Entre los carriles de entrada y salida, al desembocar a la calle, deberá dejarse una faja libre parapeatones, con anchura mínima de noventa centímetros (0,90 m ) y una longitud mínima de tres metros ( 3 m ).En estacionamientos con superficie de dos mil quinientos metros cuadrados ( 2 500 m2 ), se tendrá por lo menos una entrada y una salida de vehículos y otra para personas pero de manera tal que los caminos no se crucen y deberán diseñarse de forma que cuenten con iluminación natural. Podrá sustituirse parcialmente por iluminación artificial conectada a un sistema de emergencia.
6. Áreas para salida y entrada de personas a los vehículos. Los estacionamientos deberán tener áreas para la salida y entrada de personas a los vehículos al nivel de las aceras, a cada lado de los carriles, con una longitud mínima de seis metros (6,00 m) y una anchura mínima de un metro ochenta centímetros (1,80 m). .
7. Altura mínima. En ningún caso en las construcciones para estacionamientos se tendrá una altura libre entre pisos menores de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m).
8. Ventilación e iluminación. Los estacionamientos deberán tener ventilación natural por medio de vanos abiertos con una superficie mínima de un décimo (1/10) de la superficie de la planta correspondiente. Cuando las condiciones lo requieran se contará además con una ventilación artificial equivalente, en cuyo caso deberá contar con extractores de humo con una capacidad tal que renueve el aire a razón de cinco veces por hora como mínimo. En el caso de que la iluminación natural no sea adecuada, se deberá proveer mediante un sistema artificial manteniendo un nivel de iluminación de cincuenta lúmenes (nivel general a 0,75 m. de altura).
9. Rampas. Las rampas rectas de los estacionamientos deberán tener una pendiente de un quince por ciento (15%) como máximo y las rampas curvas de seis y medio por ciento (6,50%), la anchura mínima de circulación en recta será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m ) y de tres metros cincuenta centímetros ( 3,50 m ) de anchura en curvas. La circulación vehicular vertical ya sea en rampa o montacarga será independiente de las áreas para ascenso y descenso de personas.
10. Dimensiones:
11. Dimensión mínima de 2,50 metros de ancho por 5,00 metros de largo para cada espacio de estacionamiento de un automotor;
12. Destinar un mínimo del diez por ciento del total del área de estacionamiento a espacios de 3,00 metros de ancho por 6,00 metros de largo;
13. Un ancho mínimo de 3,00 metros para las entradas y salidas;
14. Radios de giro con un mínimo de 4,66 metros de trayectoria de la saliente trasera y carriles de circulación de al menos 3,00 metros de ancho;
15. Reservar, como mínimo, dos espacios para el estacionamiento de motocicletas. El número máximo lo establecerá el propietario, dependiendo de la ubicación que tenga el parqueo y su potencial demanda por parte de los conductores de este tipo de vehículos.
16. Contar con al menos dos espacios que puedan destinarse expresa y exclusivamente para el estacionamiento de vehículos conducidos por personas con discapacidad o que las transporten, los cuales deberán ubicarse cerca de la entrada principal de los estacionamientos respectivos.
17. Los espacios de estacionamiento deben estar delimitados por topes colocados respectivamente a setenta y cinco centímetros (0,75 m) y un metro veinticinco centímetros (1,25 m) de los paños de muros o fachadas.
18. Los carriles de circulación tendrán un ancho mínimo de tres metros (3,00 m) para un solo carril y para doble circulación de seis metros (6,00 m).
19. Para efectos de cálculo se considerarán por coche, incluyendo circulaciones, entre veinte y treinta metros cuadrados (20 a 30 m2) dependiendo del ángulo de estacionamiento. Se exceptúan de las normas anteriores, los estacionamientos con accesorios mecánicos.
20. Protecciones. Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos deberán tener un bordillo de quince centímetros (0,15 m) de altura y treinta centímetros (0,30 m) de separación, con los ángulos redondeados.
21. Pendiente de los pisos. Si los pisos de estacionamiento no estuvieran a nivel, las plazas se dispondrán en forma tal que, en caso de falla en el sistema de freno, el vehículo quede detenido por topes.
22. Materiales. Los materiales que se utilicen en paredes y cubiertas deberán tener un coeficiente retardatorio al fuego no menor de tres horas.
23. Instalaciones. No se permitirá la colocación de ninguna instalación probable de producir chispas. Únicamente se permitirá el alumbrado general con la debida protección.
24. Acceso a pisos superiores. La pendiente máxima de rampas será de quince por ciento (15%). Se permitirá el uso de rampas hasta una altura de seis pisos. Los montacoches se deberán calcular a razón de uno por cada ciento cincuenta (150) vehículos o fracción, y sus dimensiones mínimas de plataforma serán de dos metros setenta por cinco metros (2,70 x 5,00 m), más cuarenta centímetros (0,40 m) en el lado mayor para contrapeso y deberán quedar confinados en paredes construidas con materiales con un coeficiente retardatorio al fuego de un mínimo de tres horas.
25. Servicios sanitarios. Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios, precedidos por un vestíbulo, independientes para hombres y mujeres, a razón de: un mingitorio, un inodoro y un lavabo respectivamente.
26. Casetas de control. Los estacionamientos públicos tendrán una caseta de control con área de espera para el público no menor de seis metros cuadrados (6,00 m2).
27. Lotes para estacionamientos. Los lotes de estacionamiento deberán tener piso pavimentado y un sistema de drenaje adecuado; contar con entradas y salidas independientes, con las mismas dimensiones que para los edificios expuestos en este artículo, tendrán delimitadas las áreas de circulación y de estacionamiento, contarán con topes para las ruedas; en todos los linderos deberán tener una tapia con una altura mínima de dos metros cincuenta centímetros ( 2,50 m ); deberán contar también con una caseta de control y servicios sanitarios según se describe en los incisos 16 y 17 de este Reglamento.
28. Habitaciones. En los locales de estacionamiento sólo podrá existir una pieza destinada al cuidador construida, con material incombustible y con acceso fácil a la calle.

### 

### Articulo 171. Estaciones de servicios.

Los aspectos constructivos y las condiciones de ubicación de las estaciones de servicios se regularán por las disposiciones recogidas en este artículo y lo promulgado por el Decreto Ejecutivo N° 28624 sobre Almacenamiento y Comercialización de Hidrocarburos.

1. Ubicación.

Aún en las zonas en el que su uso sea permitido según el Reglamento de Zonificación, las estaciones de servicios no se podrán ubicar a una distancia menor de 100 metros (medidos desde el punto más cercano en los linderos de su terreno) a sitios donde se fabriquen o almacenen productos o sustancias explosivas o inflamables, escuelas, colegios, centros de salud, asilos, sitios de reunión pública, templos y otras estaciones de servicio.

1. Condiciones.
2. El frente mínimo de lotes para la instalación de una estación de servicio será de treinta metros (30,00 m).
3. En los lotes esquineros podrá haber más de una entrada o salida por lado, siempre que éste mida más de treinta metros (30,00 m)
4. Los edificios de las estaciones de servicio deberán ser de una sola planta.
5. El lote se delimitará de las propiedades vecinas con un muro de no menos de dos metros (2,00 m) de altura y diez centímetros (0,10 m) de espesor mínimo, de material incombustible con un coeficiente retardatorio al fuego no menor de tres horas. b.5 Deben de instalar un hidrante en lugares estratégicos.
6. Los espacios destinados a entrada y salida de vehículos no serán mayores de siete metros (7,00 m) y la separación entre ellos no será menor de siete metros (7,00 m).
7. El resto del frente deberá estar separado de la vía pública por un murete de veinte centímetros (0,20 m) de ancho por veinticinco centímetros (0,25 m) de alto. En áreas urbanizadas, se rebajará el cordón de la cuneta solamente en los espacios necesarios para entradas y salidas. En estaciones de servicio ubicadas en esquina, no podrá usarse como entrada o salida la esquina misma. Las entradas o salidas deberán encontrarse a una distancia mínima de dos metros y medio (2,50 m) de la línea de propiedad colindante.
8. Para el abastecimiento de combustible a la estación de servicios es necesario dejar un área de cuatro metros (4,00 m) por quince metros (15,00 m) ubicada dentro de la propiedad, para que los camiones tanques hagan el trasiego.
9. Deberán existir, cuando menos, tres servicios sanitarios, uno para los trabajadores y dos para uso del público, de los cuales será uno para mujeres y otro para hombres. Estos servicios contarán cuando menos con un inodoro y un lavabo cada uno.
10. Todos los locales de trabajo dentro de las estaciones de servicio tendrán por lo menos dos puertas, para que una de las mismas sirva de salida de emergencia.
11. Las puertas interiores entre locales de trabajo serán de doble acción y con mirilla y las exteriores abrirán hacia afuera. Serán construidas con materiales retardatarios al fuego por una hora.

## CAPITULO V Edificios de valor patrimonial

### Articulo 172. Licencias en edificios de valor histórico, arquitectónico, arqueológico y natural.

Son aquellas licencias para restauración o rehabilitación de edificaciones de valor histórico, arquitectónico, arqueológico y natural. No se podrán ejecutar movimientos de tierra en donde haya o se presuma que existe. Alguna evidencia arqueológica, hasta que el especialista del Museo Nacional otorgue su aval. Para tramitar permisos de demolición, el interesado debe presentar certificación de que la edificación no se encuentra declarado patrimonio o de que cuenta con el permiso del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural. Para obtener el permiso de ampliaciones, restauraciones, remodelaciones a las edificaciones existentes, debe presentar certificación de que la edificación no se encuentra declarado patrimonio o de que cuenta con el permiso del Centro de Investigación y Conservación del Patrimonio Cultural

Se permitirán construcciones cuando las obras sean de mantenimiento de lo existente (no implique cambios o reparación de la estructura primaria), cuando las remodelaciones sean para cumplir con las normas de seguridad e higiene, cuando el inmueble sufra daños por siniestros. En este último caso, para fijar los daños se debe presentar la memoria de cálculo estructural, elaborado por un profesional responsable.

### Articulo 173. Colocación de rótulos en edificaciones de valor histórico, arquitectónico, arqueológico y natural.

Para la colocación de rótulos, toldos, mantas, placas o cualquier otro tipo de signo externo en la(s) fachada(s) de un inmueble de interés histórico arquitectónico, el interesado deberá respetar como mínimo las siguientes disposiciones:

a) **Dimensión**: La dimensión del objeto o signo externo a colocar en una fachada, deberá corresponder proporcionalmente con la dimensión de la fachada donde se instalará, a fin de no entorpecer, ocultar o desmerecer su apreciación arquitectónica.

b) **Ubicación**: No será permitida la ubicación de signos externos de ningún tamaño o forma perpendicular a una fachada. Además, no serán permitidos signos externos que oculten buques de puertas, ventanas, balcones o salidas especiales de emergencia.

c) **Materiales**: El signo externo a colocar deberá respetar y armonizar con los materiales presentes en la fachada en que se instalará, a fin de no competir o desmerecer la integridad y la autenticidad del inmueble.

d) **Contenido**: El mensaje o contenido que transmita el signo externo deberá respetar la dignidad y carácter especial del inmueble en el que será instalado.

e) **Color**: El uso del color deberá armonizar con el material, textura y color de la fachada donde se instalará el signo externo, a fin de no competir o desmerecer la apreciación del inmueble.

f) **Instalación**: La instalación del signo externo no deberá atentar contra la integridad y la autenticidad del inmueble, procurando la utilización de técnicas que no dañen, alteren o deterioren la superficie donde se sujetará el signo.

Para la colocación de aquellos rótulos con información relativa a: seguridad vial, nomenclatura urbana, información turística, placas conmemorativas y de homenaje; siempre que estos sean oficiales y no contengan un mensaje publicitario particular, deberá solicitarse el visto bueno de la Municipalidad.

### Articulo 174. Restricciones en publicidad exterior para los bienes declarados Patrimonio Histórico Arquitectónico

Se prohíbe la instalación, construcción, reconstrucción de cualquier tipo de rótulos, en los conjuntos, edificaciones, monumentos, plazas y demás elementos, catalogados como de interés y valor histórico patrimonial, de uso no comercial, declarados oficialmente por el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes. En caso de uso comercial se hará un estudio conjunto del Ministerio de Cultura y de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Municipalidad.

Toda actuación relacionada con publicidad exterior que afecte, directa o indirectamente, obras declaradas de interés histórico, arqueológico, arquitectónico y natural, estará sometida a las condiciones y limitaciones necesarias para garantizar su integración en el ambiente urbano, su correcta armonización con el entorno y la ausencia de interferencias en la contemplación del bien protegido. Toda obra de publicidad exterior que se pretenda realizar sobre el patrimonio declarado deberá tener el visto bueno del Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes.

## CAPITULO VI Certificado de Cumplimiento Urbanístico

### Articulo 175. Concepto.

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico es el documento mediante el cual la Municipalidad certifica que la obra ha sido construida de acuerdo con lo establecido en la licencia de construcción y los planos constructivos, en lo que concierne a niveles, retiros, altura, cobertura y sistemas de interconexión a la red de servicios públicos y señalamiento vial horizontal y vertical.

### Articulo 176. Solicitud.

En base a lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana, el Certificado de Cumplimiento Urbanístico o recibo de obras deberá ser solicitado por el propietario del proyecto o por el profesional acreditado en la Municipalidad como responsable de la misma una vez finalizada la obra o que tenga un mínimo de avance del 70% de las obras de infraestructuras.

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico deberá ser solicitado por el propietario de la obra o por el profesional acreditado en la Municipalidad como responsable de la misma una vez finalizada la obra.

### Articulo 178. Funcionario competente.

El funcionario municipal competente para otorgar el Certificado de Cumplimiento Urbanístico será el ingeniero o arquitecto, Jefe del Departamento de Control Urbano.

### Articulo 179. Plazo.

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico deberá ser expedido dentro de los ocho días hábiles, contados a partir del día siguiente a su solicitud. Si la complejidad de la obra requiere de mayor tiempo, la Municipalidad, mediante resolución razonada podrá ampliar dicho término a quince días hábiles, lo cual deberá ser notificado al solicitante en el lugar o medio señalado para recibir notificaciones.

El incumplimiento, por parte de la municipalidad, de los términos indicados en el artículo anterior, se entenderá como silencio positivo de la Administración de pleno derecho. El plazo para que surja el silencio positivo será de un mes a partir de que la Municipalidad reciba la solicitud, según los artículos 330 y 331 de la Ley General de la Administración Pública (Ley No. 6227).

### Articulo 180. Contenido del certificado de cumplimiento urbanístico

### .

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico deberá contener como mínimo el nombre del propietario de la obra, el nombre del profesional responsable, el tipo de obra construida, la ubicación exacta por calles y avenidas, la identificación de la licencia de construcción, la fecha de expedición, y el nombre, puesto y firma del funcionario que lo expide.

### Articulo 181. Vigencia del certificado de Cumplimiento Urbanístico.

La vigencia del Certificado de Cumplimiento Urbanístico es indefinida, hasta tanto la obra no sufra modificaciones o remodelaciones que exijan la obtención de una nueva licencia de construcción.

### Articulo 182. Reposición.

En caso de deterioro o pérdida del Certificado de Cumplimiento Urbanístico, el interesado podrá solicitar su reposición ante la Municipalidad. Para dicha reposición será necesaria la presentación por parte del interesado de una declaración jurada, en el caso de pérdida, y el documento mismo en caso de deterioro. El otorgamiento es gratuito.

### Articulo 183. Otorgamiento Parcial del Certificado de Cumplimiento Urbanístico.

El Certificado de Cumplimiento Urbanístico podrá ser otorgado en forma parcial, en caso de que la construcción haya sido ejecutada por etapas o partes, pero el emitido para la segunda y posteriores etapas incluirá el o los anteriores.

Las Instituciones Públicas, Semi-Públicas o Autónomas, o las Empresas Privadas, Mixtas, que mediante concesión tengan a cargo la prestación de un Servicio Público, exigirán, previo al otorgamiento de cualquiera de los servicios públicos que presta, el Certificado de Cumplimiento Urbanístico.

## CAPITULO VIII Sanciones y procedimientos

### Articulo 184. Sanciones por incumplimiento de requisitos.

La Municipalidad deberá aplicar las sanciones establecidas en el ordenamiento jurídico vigente.

### Articulo 185. De la suspensión de obras.

La Municipalidad suspenderá toda obra que se ejecute en contravención a la zonificación, pudiendo disponer para ello del auxilio de la Fuerza Pública o la Policía Municipal.

Asimismo, se suspenderá toda obra de construcción que en el transcurso de la ejecución deje escombros en la vía pública u obstruya el libre tránsito, sin tener la autorización de la Municipalidad.

### Articulo 186. Clausura de la obra.

La Municipalidad procederá a la clausura de la obra en los términos establecidos en el Ordenamiento Jurídico, para lo cual se podrá recurrir a los miembros de la Policía Municipal o la Fuerza Pública u otras autoridades, si fuere del caso, en los siguientes casos:

1. Cuando se esté desarrollando una obra sin los respectivos permisos municipales.
2. Cuando la obra de construcción se haga con un permiso municipal vencido.
3. Cuando la obra de construcción se esté realizando en contraposición con el permiso de construcción o alguno o algunos de los requisitos establecidos en el Plan Regulador y en la legislación y reglamentación urbanística.
4. Cuando se constate que alguno de los requisitos presentado por el permisionario ha sido declarado falso o nulo por la autoridad correspondiente o ha sido revocado.
5. Cualquier otra de las infracciones contempladas en el Artículo 89 de la Ley de Construcciones o en cualquier otra norma del Ordenamiento Jurídico vigente.

### Articulo 187. Demolición de la obra.

Una obra de construcción podrá ser demolida por parte de la Municipalidad cuando proceda la aplicación del artículo 96 de la Ley de Construcciones, o cuando se haya realizado sin permiso de construcción y en contraposición de o dispuesto por el Plan Regulador y la legislación y reglamentación urbanística vigente.

### Articulo 188. Multa.

De conformidad con las disposiciones de los artículos 88, 89 y 90 de la Ley de Construcciones, en los casos que se detecte una construcción sin la respectiva licencia municipal, además de la suspensión inmediata de la obra, se procederá a notificar al administrado, otorgándole un plazo de cinco días hábiles para levantar la información detallada de la construcción.

La información recopilada por el inspector deberá contener la ubicación de la propiedad, el área del lote, la cobertura y la altura máxima del lote permitida por el plan regulador. Con estos datos se procederá a determinar la totalidad del derecho potencial de construir en el lote. Teniendo el tamaño potencial de la obra, se establecerá el valor de esta, multiplicando la cantidad de metros cuadrados calculados, horizontal y verticalmente, por el valor del metro cuadrado de construcción. El valor del metro cuadrado de construcción será aquel que se establece en la Tabla de Estimación de Valores del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

El monto de la multa será el uno por ciento sobre el valor total de la obra. Con el estudio realizado, se notificará al propietario del lote lo siguiente:

1. El procedimiento seguido para la fijación de la misma.
2. La advertencia de que, si obtuviere el permiso de construcción dentro del plazo de treinta días hábiles siguientes a la notificación, la multa se ajustará a lo establecido en los planos y permisos obtenidos.
3. Que tiene derecho de interponer los recursos de revocatoria y de apelación, de conformidad con el Código Municipal.

La notificación se hará al propietario del lote personalmente, en su domicilio o en el lugar de la obra al profesional responsable o el Ingeniero residente, de acuerdo con la Ley de Notificaciones, Citaciones y Otras comunicaciones Judiciales vigentes.

### Articulo 189. Supletoriedad de otras normas.

Lo no regulado expresamente en este reglamento se regirá de conformidad con la ley de construcciones, el reglamento de construcciones y las normas del ordenamiento jurídico vigente que sean de aplicación supletoria a este Reglamento.

**Transitorio I.-** Toda solicitud o trámite administrativo que haya sido presentado antes de la vigencia de este reglamento será tramitada de acuerdo a las normas vigentes a la fecha de la solicitud y de acuerdo a los procedimientos internos definidos por el Departamento de Control Urbano. Una vez resueltas y comunicadas todas estas solicitudes a los permisionarios, este procedimiento anterior quedará derogado.

**Transitorio II.-** Todas las licencias aprobadas se regirán en cuanto a su vigencia por los plazos establecidos en este reglamento.

# XLV REGLAMENTO DEL MAPA OFICIAL

La Municipalidad del Cantón de Siquirres, en ejercicio de las facultades que le otorgan el artículo 169 de la Constitución Política, el artículo 1 de la Ley de Construcciones N° 833 del 2 de noviembre de 1949, la Ley de Planificación Urbana Nº 4240 del 15 de noviembre de 1968 y sus reformas y el Código Municipal, Ley Nº 7794 del 27 de abril de 1998, decreta el siguiente Reglamento del Mapa Oficial, como parte del Plan Regulador, el cual se regirá por las siguientes disposiciones:

### Articulo 190. Definición y contenido

El Mapa Oficial del Plan Regulador del Cantón de Siquirres comprende los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos públicos y servicios comunales, entre ellas: calles, ciclo vías, o vías propuestas, además de plazas, jardines, parques u otros espacios abiertos para la recreación y las prácticas deportivas.

Estas áreas son de uso común, con la finalidad de favorecer y fortalecer los intereses generales de los ciudadanos, como instituciones públicas, educativas y de salud, cumpliéndose así con el principio de la función social de la propiedad privada y también el derecho constitucional según el artículo 50 de la Constitución Política, que incluye el derecho fundamental a **un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.**

Estas áreas constituyen bienes públicos que están destinados de un modo permanente a cualquier servicio de utilidad general, y aquellos de los que todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar por estar entregados al uso público. Los bienes públicos no contemplan el comercio, ni la industria; y no podrán entrar en él, mientras legalmente no se disponga así, separándolos del uso público al que estaban destinados.

### Articulo 191. Finalidad de los bienes públicos.

Los bienes indicados en el Mapa Oficial, como son las vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, son bienes demaniales o públicos que no necesitan ser inscritos en el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles para consolidar la titularidad de bien demanial; basta solamente con que consten en el Mapa Oficial.

Los terrenos que obligatoriamente deben ceder los fraccionadores y urbanizadores, por el hecho de estar entregados al uso público, forman parte de los bienes de dominio público, aunque se hallen dentro de un área construida. Su finalidad está directamente ligada al esparcimiento y recreación general, sobre todo de los futuros habitantes de la urbanización.

Las áreas verdes destinadas al uso público, en virtud de su uso y naturaleza, son parte del patrimonio de la comunidad y estarán bajo la jurisdicción de la Municipalidad de Siquirres para su administración como bienes de dominio público, con lo cual participan del régimen jurídico de estos bienes, que los hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no pueden ser objeto de propiedad privada del urbanizador o fraccionador, tal y como lo dispone el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana.

Los parques, jardines y paseos públicos son de libre acceso a todos los habitantes del país, los que al usarlos tienen la obligación de conservarlos en el mejor estado posible.

### Articulo 192. Incorporación de los planos de un proyecto al Mapa Oficial.

En el momento en que la Municipalidad, o bien la Dirección de Urbanismo del INVU –en los casos en que así sean competentes-, visa o aprueba los planos en conjunto del proyecto, éstos se convierten en parte del Mapa Oficial y con ello en bienes públicos las áreas y servicios comunes y vías públicas que en él se describan.

El mapa al que se refiere el párrafo anterior es el *Mapa Oficial,* que se tramita para efectos de la inscripción de los lotes resultantes una vez construida la urbanización, y cuando el urbanizador realice el traspaso de las áreas públicas al municipio, momento en que está en la obligación de levantar los planos de cada terreno según quedó físicamente el proyecto.

### Articulo 193. Facultad de la Municipalidad de variar el destino de los terrenos cedidos.

De conformidad con el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, estos bienes públicos no necesitan ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar su condición de tales, sino que basta solamente con que consten en el Mapa Oficial.

La Municipalidad no podrá variar el destino de los terrenos cedidos por los urbanizadores mientras no se haya cubierto la fracción correspondiente a parque, por lo que solo podrá disponer del remanente en los términos establecidos en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana y en sentencia N° 4205 de las 14:33 horas del 20 de agosto de 1996 de la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. No obstante, dado el especial régimen de protección que el ordenamiento jurídico otorga a los bienes de dominio público, dentro de los cuales están las áreas cedidas por los urbanizadores y fraccionadores, para poder disponer de ellos, desafectarlos o cambiarles su destino, el Estado y los demás entes públicos requieren de una norma legal expresa que los autorice en ese sentido, desafectándolos así del fin público al que han sido destinados

### Articulo 194. De la posible omisión de elementos en el Mapa Oficial.

Se han ubicado en el Mapa Oficial los equipamientos, dotaciones y espacios recreativos públicos mapeables dentro del cantón y que han sido identificados con base en la cartografía disponible, tales como instalaciones docentes, deportivas, cementerios, parques, instituciones, clínicas y plazas públicas. Algunos otros que por sus dimensiones no aparezcan en el Mapa Oficial, se enlistan en el inventario al final del presente reglamento. No obstante, la omisión de algún elemento o la incorrecta ubicación en el mapa no implica la falta de titularidad pública de dicho elemento y es potestad de la Municipalidad el incorporar o corregir dichos elementos.

### Articulo 195. Conclusiones

El mapa oficial es el conjunto de planos que en forma clara indica los trazados de vías públicas y áreas de reserva para usos y servicios comunales, los cuales constituyen bienes demaniales.

De conformidad con el artículo 44 de la Ley de Planificación Urbana, estos bienes públicos no necesitan ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, para consolidar su condición de tales, sino que basta solamente con que consten en el Mapa Oficial.

Los planos en conjunto del proyecto se convierten en Mapa Oficial en el momento en que la municipalidad de la localidad o en su defecto, la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, visen o aprueben, por primera vez, dichos planos.

Dado el especial régimen de protección que el ordenamiento jurídico otorga a los bienes de dominio público, dentro de los cuales están las áreas cedidas por los urbanizadores y fraccionadores, para poder disponer de ellos, desafectarlos o cambiarles su destino, el Estado y los demás entes públicos requieren de una norma legal expresa que los autorice en ese sentido, desafectándolos así del fin público al que han sido destinados.

### Articulo 196. Contenido del Mapa Oficial del Plan Regulador

En el Mapa Oficial incluido en la parte cartográfica de este Plan Regulador, se han identificado aquellos equipamientos, dotaciones, y espacios recreativos públicos mapeables dentro del cantón, tales como los centros educativos, canchas de futbol o baloncesto, cementerios, parques, clínicas, cruz roja, EBAIS, edificios institucionales y algunos otros por su dimensiones no pueden ser localizados en el Mapa Oficial, , pero la totalidad de todos ellos por ser propiedad pública, bien de la Municipalidad de Siquirres o del Estado, se enlistan al final del presente documento.

Se han ubicado en el mapa aquellos con los que cuenta el cantón y que han sido identificados en base a la cartografía disponible. Completada con trabajos de campo, con las consultas a los técnicos municipales y miembros de la comisión del Plan Regulador. No obstante, la omisión de algún elemento o la incorrecta ubicación en el mapa no implica la falta de titularidad pública de dicho elemento. Y es potestad de la Municipalidad el incorporar o corregir dichos elementos. Para obtener la información necesaria de cada elemento mencionado y su ubicación, se ha recurrido a distintas fuentes:

En cuanto a los predios públicos obtenidos mediante las cesiones obligatorias de las urbanizaciones, los planos visados del proyecto complementan al Mapa Oficial, y deberían ser paulatinamente incorporados por el municipio al mapa y al inventario que se añade a continuación, para finalmente contar con la máxima información actualizada de todo lo que constituye el bien público del cantón. En el Mapa Oficial también se incluyen todas las vías públicas y sus ampliaciones o derechos viales.

### Articulo 197. Inventario

A continuación, de conformidad con lo indicado en el artículo anterior, se incorpora una serie de tablas donde se recogen los elementos públicos identificados, detallando el uso y el distrito donde se localizan:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Tabla N° 49. Área publica ID a nivel cantonal. | | | | |
| Recreativo y Deportivo | Salud | Educativo | Comunal | Institucional |
| 1 Plaza | 5 Ebais | 7 Colegio | 12 Iglesia | 17 ICE, IDA, Acueductos, IMAS, Estación de tren, Delegación, Campo de aterrizaje, MOPT, Tribunal de Justicia, Ministerio de salud, CCSS, INS Carcel entre otros. |
| 2 Centros Recreativos, Parques. | 6 Clinica | 8 Escuela | 13 Redondel |
| 3 Cancha de Basquetball, Tennis, Multiuso | 9 Kinder | 14 Ruinas |
| 4 Piscina | 10 Salón comunal | 15 Hogar de ancianos |
| 11 Cementerio | 16 Atracadero |

TablaN° 50. Área publica a nivel distrital.

|  |  |
| --- | --- |
| Distrito | Nombre Salud |
| Siquirres | Clínica. |
| Pacuarito | Clínica. |
| Germania, Cairo,  Alegría, Florida | EBAIS |

*Fuente: Municipalidad de Siquirres-Equipo ECG-UNA*

Tabla N°51. Área Recreativa y/o Deportivo

|  |  |
| --- | --- |
| Distrito | Nombre Recreativo y Deportivo |
| Siquirres | Cacha de baloncesto, Plaza, Rancho, Parque Infantil, Cancha tenis, Piscina, Kiosco Cancha multiuso. |
| Pacuarito | Cacha de baloncesto, Plaza, Rancho Parque, Cancha multiuso. |
| Florida | Cacha de baloncesto, Plaza, Rancho, Piscina. |
| Alegría | Cacha de baloncesto, Plaza, Rancho, Piscina, Centro de pesca. |
| Cairo | Plaza, Rancho, Parque, Centro de pesca. |
| Germania | Plaza, Rancho, Piscina. |

*Fuente: Municipalidad de Siquirres-Equipo ECG-UNA*

Tabla N° 52. Nombre Institucional.

|  |  |
| --- | --- |
| Distrito | Nombre Institucional |
| Siquirres | Cárcel, Internado, Cruz Roja, Pista de aterrizaje, Oficinas del Ay A, Biblioteca, INS, Poder Judicial, ICE, IMAS, OIJ, Municipalidad, Comité de Deportes, CCSS, Regional Siquirres, Tribunales de Justicia, MOPT, Estación del Tren. |
| Pacuarito | Delegación de policía. |
| Florida | Oficinas del A y A, Estación de Ferrocarril. |
| Alegría | ICE. |
| Cairo | Delegación de policía, IMAS, ICE, Oficinas Acueducto, IDA. |

*Fuente: Municipalidad de Siquirres-Equipo ECG-UNA*

TablaN° 53. Nombre Educativo.

|  |  |
| --- | --- |
| Distrito | Nombre Educativo |
| Siquirres | Escuela, Escuela de Cómputo, Colegio, Comedor, Kínder. |
| Pacuarito | Escuela, Colegio, Comedor. |
| Florida | Escuela, Colegio. |
| Alegría | Escuela, Colegio. |
| Cairo | Escuela, Escuela Católica. |
| Germania | Escuela, Kínder. |

*Fuente: Municipalidad de Siquirres-Equipo ECG-UNA*

Tabla N°54. Nombre Comunal.

|  |  |
| --- | --- |
| Distrito | Nombre Comunal |
| Siquirres | Iglesia, Salón Comunal, Redondel, Cementerio, Atracadero, Hogar de Ancianos, Pastoral Social, Convento, Centro de Atención Integral. |
| Pacuarito | Iglesia, Salón Comunal, Cementerio. |
| Florida | Salón Comunal, Iglesia, Casa Interés Cultural, Cementerio, Ruinas. |
| Alegría | Salón Comunal, Iglesia, Centro Comunal, Cementerio, Redondel. |
| Cairo | Iglesia, Salón Comunal. |
| Germania | Iglesia, Cementerio. |

*Fuente: Municipalidad de Siquirres-Equipo ECG-UNA*