GOBIERNO DE COSTA RICA

Ministerio de Hacienda

UNIDAD EJECUTORA DEL PROGRAMA 1284 OC/CR DE

PLAN REGULADOR DEL CANTÓN DE NICOYA

TOMO III
PROPUESTAS

- **CONTENIDO**

- INTRODUCCIÓN Y CONTENIDO
- MAPAS OFICIALES
- REGLAMENTOS

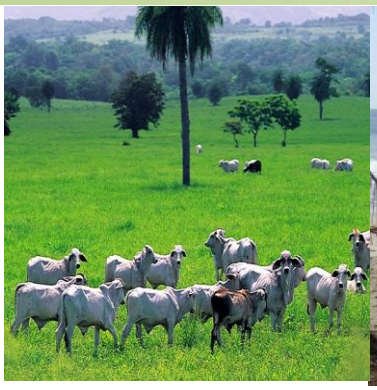
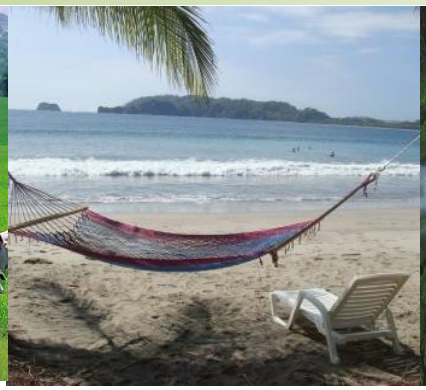



TABLA DE CONTENIDO

I INTRODUCCIÓN 4

I.1 REGLAMENTOS 4

I.1.1 Reglamento de Zonificación. 5

I.1.2 Reglamento de Vialidad. 5

I.1.3 Reglamento de Renovación Urbana. 5

I.1.4 Reglamento de fraccionamiento y urbanizaciones. 6

I.1.5 Reglamento de Construcciones. 6

I.2 MAPAS OFICIALES 6

I.2.1 Mapa de zonificación cantonal 6

I.2.2 Mapas de zonificación urbana 6

I.2.3 Mapa de vialidad cantonal 6

I.2.4 Mapa de restricciones 6

II MAPAS OFICIALES 7

III REGLAMENTOS 12

III.1 REGLAMENTO GENERAL 13

III.2 REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO 38

III.3 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES 45

III.4 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN 65

III.5 REGLAMENTO DE PUBLICIDAD EXTERIOR 93

III.6 REGLAMENTO DE VIALIDAD, TRANSPORTE Y ESPACIOS PUBLICOS 97

III.7 REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA 109

III.8 DISPOSICIONES GENERALES Y TRANSITORIOS 115

INDICE DE MAPAS

Mapa 1. Zonificación regional del cantón de Nicoya 8
Mapa 2. Zonificación Urbana de Cantón de Nicoya 9
Mapa 3. Vialidad del cantón de Nicoya.....10
Mapa 4. Restricciones del Cantón de Nicoya 11

I INTRODUCCIÓN

Como última etapa de la estructura de los planes reguladores cantonales, se presenta este tomo denominado Propuestas, que basándose en los hallazgos y escenarios de las fases de Diagnóstico y Pronóstico, y del Proceso de Participación Ciudadana, aborda propiamente la regulación y ordenamiento del espacio cantonal.

Operativamente esto se logra con mapas oficiales y reglamentos de zonificación. Evidentemente, a partir de su aprobación, tienen poder vinculante, además brindan una estrategia que permite resolver, en lo posible, los problemas inherentes a las zonas a planificar y a la satisfacción de las necesidades sociales y ambientales de la población y de su entorno medio ambiental.

Por ejemplo, para poder responder al control y adecuación de las áreas de crecimiento urbano, se debe analizar su origen, la magnitud de sus componentes y sus tendencias expansivas, para establecer normas aplicables al ámbito del plan regulador. Por otra parte, es de suponer que la orientación y el control de estas tendencias en el territorio durante el corto y mediano plazo, impone el estudio exhaustivo de las posibles políticas y medidas, con lo cual el Municipio contrae obligaciones con los individuos, el entorno urbano y social.

Una vez seleccionadas las alternativas más apropiadas, se ha logrado disponer de una estrategia para la ejecución de las mismas, que den respaldo al proceso de cambio que implica la ejecución de las variables seleccionadas.

En la presentación de alternativas, cobra especial importancia el pronóstico de tendencias que se realizó con anterioridad, particularmente en lo que concierne a las futuras demandas que una población supuestamente creciente, ejercerá sobre el área en estudio, así como su alcance ambiental.

Por tanto, este documento no solo sirve no solo como guía técnica y legal para la Municipalidad, sino también permitirá orientar el desarrollo urbano y rural futuro del territorio:

I.1 REGLAMENTOS

Norman y regulan desde el punto de vista jurídico y técnico la gestión del territorio, Constan, al menos, los siguientes:

a) Un Reglamento de Zonificación, clasificando los usos del suelo.

b) Un Reglamento sobre Vialidad, incluyendo la jerarquización vial.

c) Un Reglamento de Renovación Urbana.

d) Un Reglamento sobre Fraccionamiento y Urbanizaciones.

e) Un Reglamento de Construcciones

f) El Mapa Oficial junto con su Reglamento.

g) Reglamento de desarrollo sostenible

Estos reglamentos y sus componentes se presentan según lo dispuesto en el Manual del INVU.

I.1.1 Reglamento de Zonificación.

Plantea la especialización y regulación del área a planificar en el territorio, de forma que armonice las zonas de uso y permita establecer una clasificación de los inmuebles de acuerdo con el área, dimensiones, localización, retiros, cobertura, entre otros. Con la finalidad de establecer su uso racional y eficiente.

Las zonas pueden ser:

Zonas residenciales.

Zonas de renovación urbana.

Zonas recreacionales.

Zonas mixtas o de transición.

Zonas de uso comercial.

Zonas público institucional.

Zonas logístico- industriales.

Zonas de protección (Forestales, cauces fl uviales, nacientes, etc.)

Zonas de uso agrícola. (Anuales, perennes, etc.)

Zona especial de uso minero, de infraestructura etc.

I.1.2 Reglamento de Vialidad.

Establece las normas o directrices relacionadas con las vías o espacios geográficos destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones, incluyendo los amarres viales con las vías públicas existentes.

El análisis del sistema vial, se ha dirigido principalmente a los siguientes temas:

Especialización de Vías.

Jerarquización Vial.

Red Vial Nacional.

Red Vial Cantonal.

Continuidad vial.

Seguridad Vial y Peatonal.

Publicidad en la Vía Pública.

Propuesta Vial, que deberá vincularse con la vialidad de otros planes locales colindantes así como a nivel subregional y regional.

I.1.3 Reglamento de Renovación Urbana.

El Reglamento de Renovación Urbana contiene las regulaciones que localmente se adopten para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, o cualquier otra condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales.

I.1.4 Reglamento de fraccionamiento y urbanizaciones.

Norma las condiciones locales para permitir fraccionamientos, urbanizaciones o ambas operaciones, definiendo frentes y áreas mínimas por zona, además vela por la cesión de áreas para uso público según las leyes vigentes sobre la materia. Asimismo, establece previa consulta a los organismos competentes, normas mínimas sobre construcción de calles, aceras, cañerías, drenajes pluviales y sanitarios, electrificación y el alumbrado público, entre otros que se puedan proponer. En todos los casos, la consideración de la variable ambiental es indispensable dentro del proceso de reglamentación.

I.1.5 Reglamento de Construcciones.

Norma y dicta 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 y su Reglamento.

I.2 MAPAS OFICIALES

Los mapas representan gráficamente las propuestas de ordenamiento del territorio, que para mayor facilidad de interpretación se dividen en las siguientes

I.2.1 Mapa de zonificación cantonal

Se presenta a partir del plano base, un mapa de zonificación cantonal elaborado a escala 1:25000 e impreso en formato A1. El mapa permitirá reconocer por tanto, la categoría propuesta de zonificación para cada área a considerar, lo que, con lo dispuesto en el reglamento de zonificación permite abordar sin ambigüedad la estrategia de desarrollo para el área en cuestión. Por razones de escala, este mapa es más indicado para consultar las propuestas de zonificación del área rural.

I.2.2 Mapas de zonificación urbana

Debido a la naturaleza de los poblados, que por cuestiones de escala precisan de mayor grado de detalle, se presentan de forma separada los mapas de los principales centros poblados, elaborados a escala 1:5000 e impresos generalmente en formato tabloide. Por estos motivos, estos mapas ahondan en la regulación espacial de los aspectos urbanos y urbanísticos a diferencia del mapa anterior.

I.2.3 Mapa de vialidad cantonal

Este mapa aborda la estructura vial del cantón en el horizonte del 2030, tanto en términos propositivos, como en términos de jerarquía vial, lo que, junto con el reglamento vial, dicta las normas básicas para todos los aspectos relacionados con la vialidad. El mapa de vialidad, se ha elaborado a partir del plano base del cantón a escala 1. 25000 y se ha impreso en formato A1.

I.2.4 Mapa de restricciones

Debido al gran numero de restricciones y afecciones legales presentes en el cantón, se ha pensando en acometer por separado un mapa conteniendo espacialmente toda la casuística relacionada con este asunto. Evidentemente, es necesario consultar este mapa, junto con los reglamentos y en particular con lo dispuesto en el Indice de Fragilidad Ambiental para el área en cuestión para conciliar, matizar o detallar las propuestas de zonificación descritas en el mapa y reglamento de zonificación. Por ejemplo, un área que

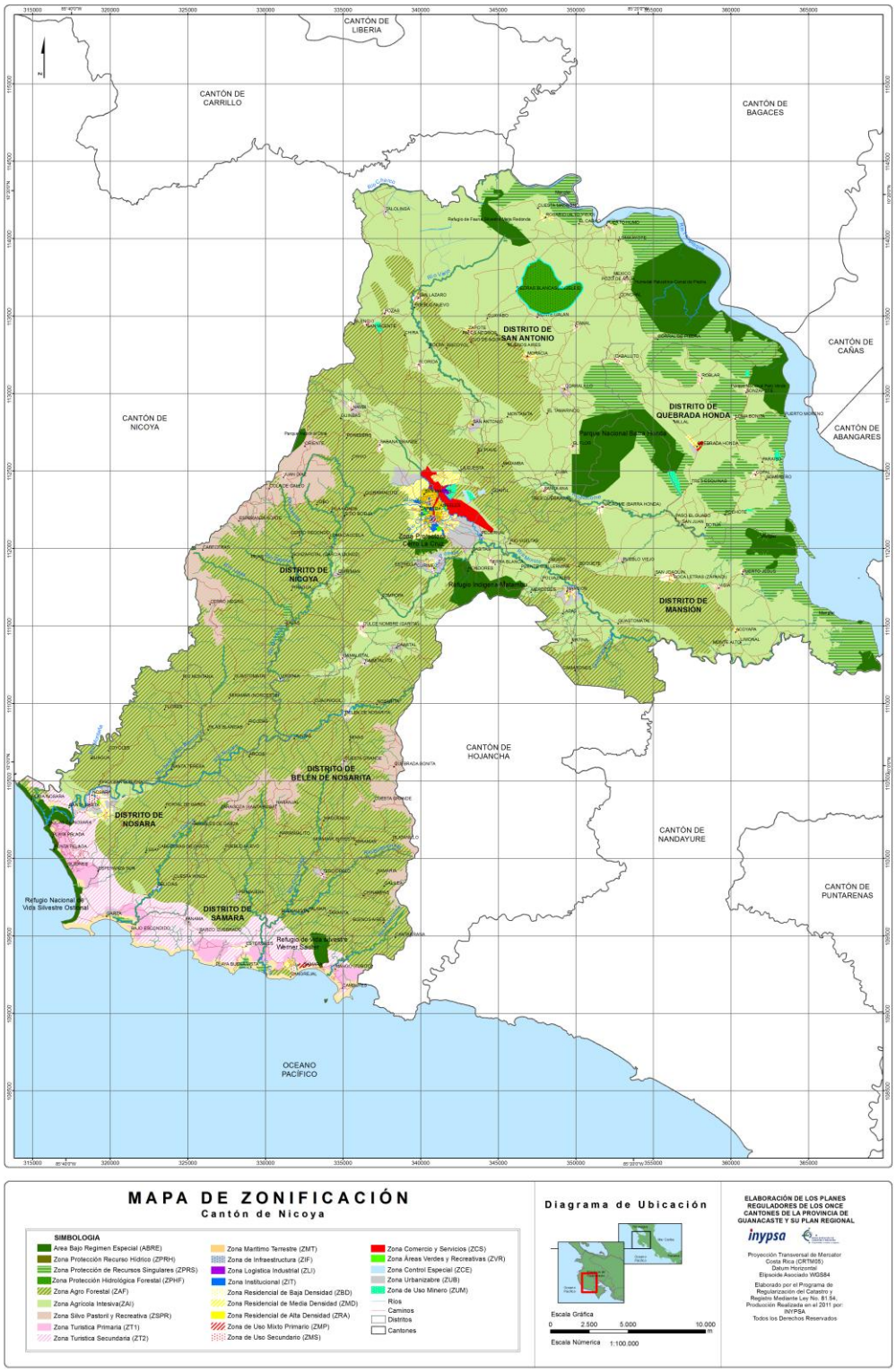
se haya asignado como agroforestal, puede tener adicionalmente alguna restricción como consecuencia de su riesgo a inundaciones, por ejemplo, lo que en la práctica, podrá limitar el espectro de sus actividades posibles, así como el nivel de estudios requeridos para su implementación u operación. También se presenta a escala cantonal, partiendo de su elaboración a escala 1. 25000 y su formato de salida es A1.

II MAPAS OFICIALES

A continuación ser presenta las siguientes categorías de mapas

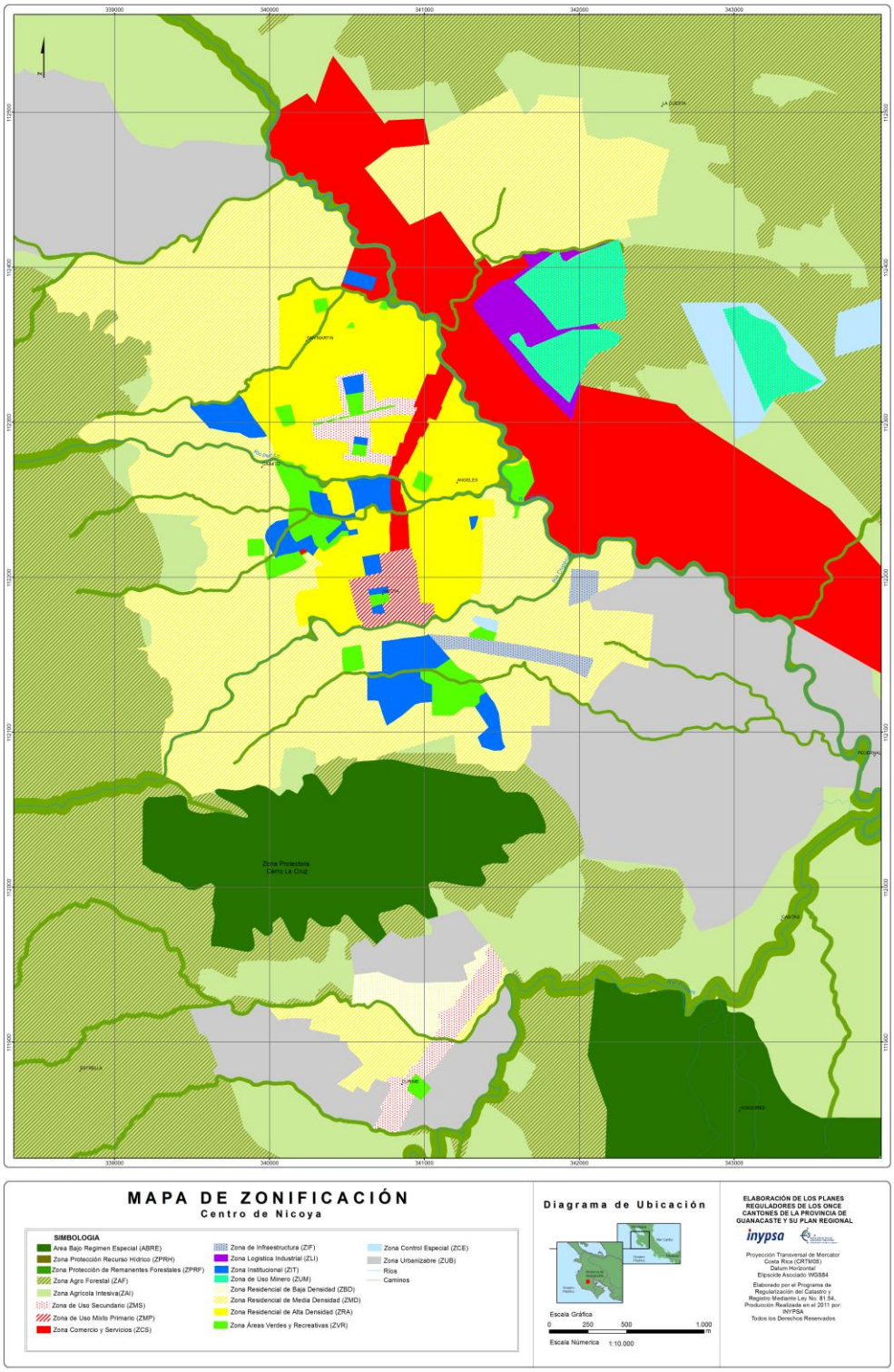
1. Mapa de Zonificación Cantonal de Nicoya
2. Mapa de Zonificación Urbana del Catón de Nicoya
3. Mapa de Vialidad del Cantón de Nicoya
4. Mapa de Restricciones del Cantón de Nicoya

Mapa 1. Zonificación regional del cantón de Nicoya



Fuente: Ver Layout

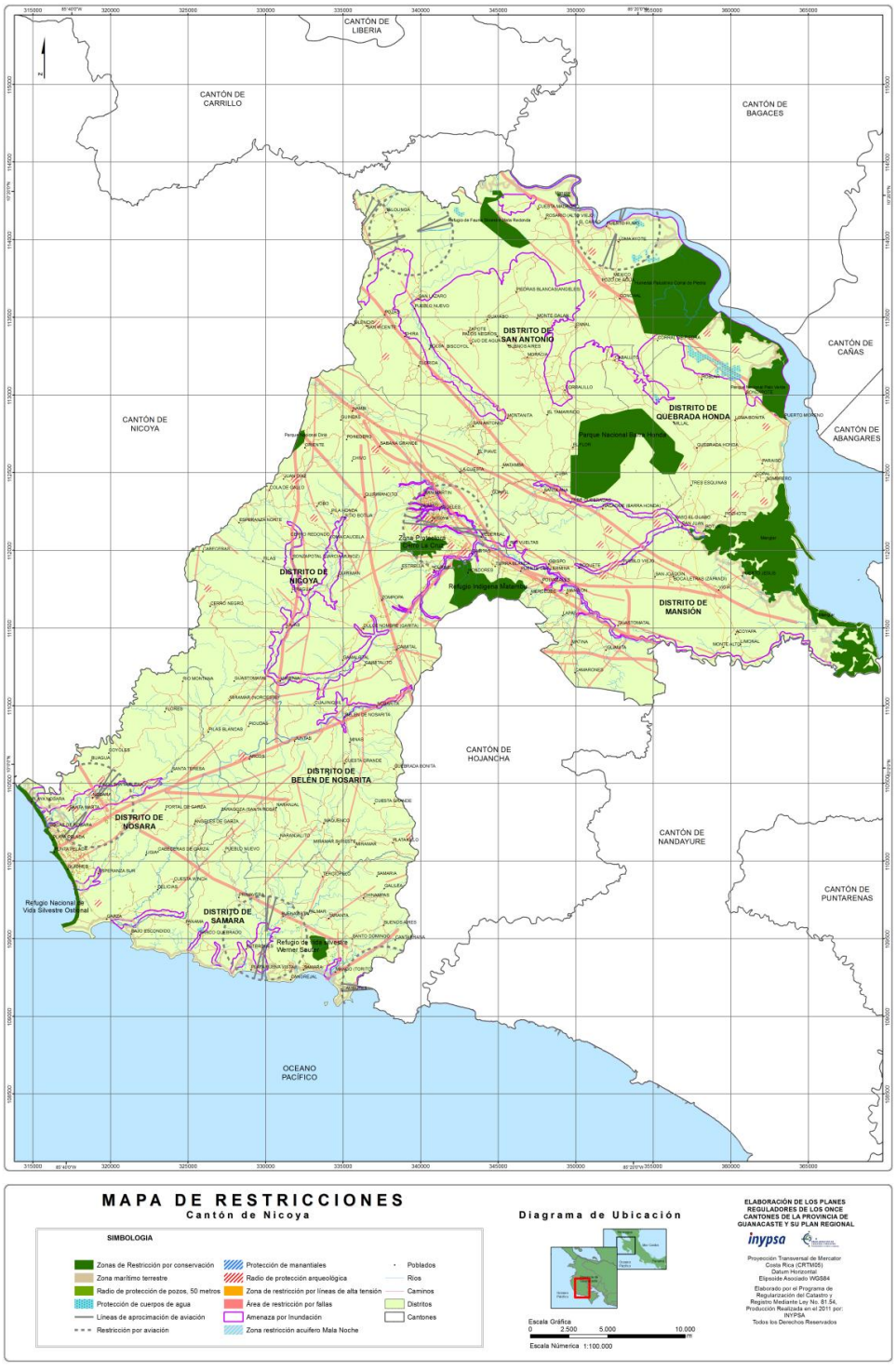
Mapa 2. Zonificación Urbana de Cantón de Nicoya



Mapa 3. Vialidad del cantón de Nicoya

Fuente: Ver Layout

Mapa 4. Restricciones del Cantón de Nicoya



Fuente: Ver Layout

III REGLAMENTOS

A continuación se presentan los siguientes reglamentos:

1. Reglamento General
2. Reglamento de Fraccionamiento y Urbanismo
3. Reglamento de Construcciones
4. Reglamento de Zonificación
5. Reglamento de Publicidad Exterior
6. Reglamento de Vialidad, Trasporte y Espacios Públicos
7. Reglamento de Renovación Urbana
8. Disposiciones y Transitorios

III.1 REGLAMENTO GENERAL

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL CANTÓN DE NICOYA
PROVINCIA DE GUANACASTE

TÍTULO I
CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. En cumplimiento de los artículos 169 y 170 de la Constitución Política de la República de Costa Rica y la Ley de Planificación Urbana No. 4240, se promulga el presente Plan de Ordenamiento Territorial, fundamentado en dos partes:

a)- Parte Normativa:

Corresponden al conjunto de normas contenidas en los diversos reglamentos:

1. Reglamento General
2. Reglamento de Zonificación de los Usos del Suelo
3. Reglamento de Vialidad
4. Reglamento de Renovación Urbana
5. Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones
6. Reglamento de Construcciones
7. Reglamento de Publicidad Exterior

b)- Parte Gráfica:

Compuesta por todos los mapas y gráficos que complementarán y harán eficaz el cumplimiento de la normativa respectiva.

1. Mapa Oficial

Mapa

Cantonal

2. Mapa de Zonificación

Mapa

Cantonal

Cabecera Distrital Nicoya

Cabecera Distrital Mansión

Cabecera Distrital San Antonio

Cabecera Distrital Quebrada Honda

Cabecera Distrital Sámara

Cabecera Distrital Nosara

Cabecera Distrital Belén de Nosarita

3. Mapa de Vialidad

Mapa

Cantonal

4. Fichas urbanísticas: mapas y tablas con parámetros para cada sector.

Además de los diferentes estudios que fundamentan el Plan y describen la situación socioeconómica, física, servicios, legal institucional, vialidad, infraestructura y redes y ambiental (Decreto Nº 32967-MINAETT Manual de Instrumentos Técnicos para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (Manual de EIA), tal y como lo solicita el "Manual de procedimientos para la redacción y elaboración de Planes Reguladores. Dirección de Urbanismo, en: LA GACETA DIGITAL, No. 58 del 22 de marzo de 2007)", y varias jurisprudencias emitidas por la Sala Constitucional. Estos reglamentos y diagnósticos estarán a disposición del público para ser consultados en el Departamento de Control y Desarrollo Urbano de la Municipalidad.

Este Plan de Ordenamiento Territorial es de acatamiento obligatorio para toda persona física o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera en todo el ámbito del territorio del Cantón de Nicoya.

ARTICULO 2. CANTÓN DE DERECHOS

La Municipalidad de Nicoya, establece la voluntad de la administración de seguir avanzando en la garantía y efectividad de los derechos de las y los ciudadanos, mejorando para ello la calidad de vida a través del desarrollo de políticas públicas y acciones integrales que permitan materializar los derechos fundamentales en la inclusión, el acceso, la permanencia, la calidad y la pertinencia en la prestación de los servicios sociales de: salud, educación, nutrición y seguridad alimentaria; cultura, vivienda, ambiente, recreación, justicia, bienestar e inclusión social, con énfasis en las personas más vulnerables y en las minorías.

ARTICULO 3. DERECHO A LA CIUDAD

La Municipalidad de Nicoya tiene como propósito crear y optimizar las condiciones necesarias que permitan poner en práctica el disfrute de los derechos de los y las ciudadanas del cantón. Es por ello, que este Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) se convierte en la herramienta para desarrollar de forma integral y equitativa las políticas que prescriban y realcen los diferentes ecosistemas que integran la política económica, social, cultural y ambiental del cantón.

Dicha integridad de políticas le permitirá al cantón avanzar paulatinamente a la concreción de los siguientes principios fundamentales:

1) Ejercicio pleno de la ciudadanía (expresión de las voluntades colectivas).

2) Función social de la tierra, la ciudad, y la propiedad.

3) Gestión democrática y participativa del territorio.

4) Planeación y producción democrática de la ciudad, tanto de espacios públicos como privados.

5) Manejo sustentable y responsable de los recursos naturales y energéticos de la ciudad y su entorno.

6) Disfrute democrático y equitativo de la ciudad.

7) Respeto y valorización del espacio rural.

Los ciudadanos y las ciudadanas tienen el derecho a la ciudad. Derecho a la Ciudad es, instaurar la posibilidad del "buen vivir" y hacer de la ciudad "el escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva", construida sobre la base de la idea de la ciudad como un producto cultural, político y colectivo, que posibilita la construcción de una ciudad en la que se pueda vivir dignamente, reconocerse como parte de ella, gracias a la distribución equitativa de los siguientes recursos: trabajo, salud, educación, vivienda.

ARTICULO 4. PRINCIPIOS DEL DERECHO A LA CIUDAD

a) Gestión Democrática de la Ciudad: Todos las personas tiene derecho de participar a través de formas directas y representativas en la elaboración, definición y fiscalización de la implementación de políticas públicas locales en nuestras ciudades, dando prioridad al fortalecimiento, eficacia y autonomía de la administración pública local y de las organizaciones comunales.

b) Función Social de la Ciudad: La ciudad atiende la función social si garantiza a todas las personas a la participación plena de la economía y de la cultura de la ciudad, a la utilización de los recursos y la realización de proyectos e inversiones en su beneficio, dentro de los criterios de equidad distributiva, complementariedad económica, y respeto a la cultura y sustentabilidad ecológica; el bienestar de todas y todos sus habitantes en armonía con la naturaleza, hoy para las futuras generaciones.

c) Función Social de la Propiedad: Los espacios y bienes públicos y privados de la ciudad y los ciudadanos deben ser utilizados priorizando el interés social, cultural y ambiental. Todas las personas tienen derecho participar en la propiedad del territorio urbano dentro de los parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales sustentables. En la formulación e implementación de las políticas urbanas se debe promover el uso socialmente justo, con equidad entre los géneros y sobre el derecho individual de la propiedad.

d) Compromiso social del sector privado: Las comunidades deben promover que los actores económicos del sector privado participen en programas sociales y emprendimientos económicos con el objetivo de desarrollar la solidaridad y la plena igualdad entre los habitantes.

ARTÍCULO 5. El Plan de Ordenamiento Territorial, denominado en adelante con las siglas P.O.T. tiene carácter y fuerza de Ley (acto con valor de Ley), siendo de acatamiento obligatorio para la Administración Municipal y sus administrados desde el momento de su publicación en el diario oficial La Gaceta. Su aplicación y ejecución espacial será de forma total para los distritos:

1) Nicoya,
2) Mansión,
3) San Antonio,
4) Quebrada Honda,
5) Sámara,
6) Nosara y
7) Belén de Nosarita

ARTÍCULO 6. De conformidad con los artículos 45 y 169 de la Constitución Política, los artículos 4 y 13 inciso o) del Código Municipal Nº 7794, los artículos 28, 29 y 30 de la Ley Orgánica del Ambiente, la Municipalidad establecerá en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) las políticas de control del desarrollo urbano con el objeto de administrar y controlar el uso del suelo del cantón. Para ello, tendrá derecho de prioridad cuando el propietario hubiese manifestado su intención de enajenar la propiedad y la misma sea declarada previamente de utilidad o interés público.

ARTÍCULO 7. La anterior disposición tiene como propósito, adquirir terrenos para ser utilizados de forma inmediata, ya sea para la constitución de reservas públicas o en su defecto, para ser destinados a programas de renovación urbana en su jurisdicción territorial ó aquellos proyectos a desarrollarse por emergencia local. Esta adquisición se realizará de conformidad con los términos y procedimiento que señala la normativa jurídica vigente.

ARTICULO 8. Los recursos financieros que se destinen a los fines que se señalan en el artículo anterior, provendrán de los fondos presupuestarios de la Municipalidad o de empréstitos, donaciones de empresas públicas o privadas conforme a las disposiciones que establece el Código Municipal.

ARTICULO 9. En el caso de que el solicitante o interesado tenga una condición de poseedor de una propiedad, para cualquier tipo de trámite debe presentar los atestados correspondientes que demuestren legalmente su debida posesión.

CAPÍTULO II

ADMINISTRACIÓN, MODIFICACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 10. El Plan de Ordenamiento Territorial, se instaura de conformidad con el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, siguiendo el procedimiento que se describe a continuación:

a) Se convocó a 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.

b) Se obtuvo la aprobación de sus reglamentos por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo mediante el dictamen de la Dirección de Urbanismo del XX de XXXXXX del XXX, con el oficio PU-C-D- XXX- XXX. Así como, el acuerdo tomado en la sesión ordinaria No. XXXX-2010, del XX de XXXXo del 2010, tomado por la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), en el cual se otorga la "Viabilidad Ambiental al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Nicoya",

c) 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 de La Municipalidad de Nicoya, en la sesión extra ordinaria Nº XX, acta XX del XXXXX de XXXX del 2010, adoptó el siguiente acuerdo: Acuerdo Nº XX: "Con dispensa de trámite de comisión, se aprueba la siguiente moción: "De fecha XX de MES del 2011, este Concejo Municipal recibe el comunicado PU-CD-XX-2010, suscrito por el Lic. Leonel Rosales Maroto, Director (a.í.) de la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), en donde nos comunica la aprobación por parte de esa Dirección; del Plan de Ordenamiento Territorial de este cantón. Por tanto, este Concejo Municipal mociona, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley de Planificación Urbana, adoptar el "Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Nicoya". Por lo cual se procede de inmediato con la publicación en el Diario Oficial La Gaceta. Acuerdo firme."

d) Se publica el presente reglamento en el diario oficial La Gaceta, No. XX del XX de XXXX del 2010, y se informa sobre el acuerdo de adopción y entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial desde esa misma fecha, a menos de que se presenten los casos mencionados en el Capítulo XXXX de Transitorios.

ARTÍCULO 11. El Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Nicoya, se fundamenta metodológicamente en el Sistema Urbano, Sistema Ambiental y el Sistema Legal. La Administración de este Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) estará a cargo del Gobierno Local y el Departamento correspondiente velará por el cumplimiento del presente Reglamento, además de la revisión, el análisis y la aprobación o rechazo de todos los proyectos de inversión en el Cantón.

ARTÍCULO 12. Para vigilar la correcta aplicación de las normas, excepciones, incentivos y sanciones que dictan o autorizan los reglamentos, se conforma la Comisión de Trabajo del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Nicoya (CTPOT), como órgano de apoyo técnico y administrativo al Proceso de Ordenamiento Territorial, según lo establecido en los artículos 59 y 60 de la Ley de Planificación Urbana, por regidores, vecinos interesados y funcionarios de la planta administrativa, con un máximo de siete personas en total.

Entre las funciones de la Comisión de Trabajo del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Nicoya se enfatizan siguientes:

- Velar por la correcta aplicación del P.O.T.,
- Ser un enlace estratégico de comunicación entre la Municipalidad y la comunidad,
- Los criterios técnicos de los proyectos se emitirán a través de dictámenes.
- Analizar los casos particulares que requieran un criterio específico y una toma de decisión particular, que esté fuera del alcance exclusivo de los técnicos municipales,
- Analizar aquellos casos conflictivos que se presenten en el municipio, con el fin de asesorar al personal administrativo municipal,
- Cuando la Comisión trate de asuntos que circunstancialmente afectan a otros organismos ó instituciones, consultar al organismo afectado, pudiendo pedir el envío de un representante en caso de que la magnitud del caso lo requiera,
- Llevar un control de los permisos y licencias que se otorguen, elaborando un inventario que facilite la actualización del P.O.T.,
- Conceptualizar, preparar y recomendar a la administración y al Concejo Municipal, aquellas modificaciones y enmiendas que sean necesarias para actualizar el Plan de Ordenamiento Territorial.

Para proyectos de gran complejidad ya sea por su naturaleza o magnitud, la C.T.P.O.T. debe coordinar y analizar esos casos con otras instituciones públicas ya sean rectoras u operativas relacionadas con el asunto en estudio, a las cuales se les solicitará criterios técnicos y legales al respecto. Una vez analizado un determinado caso, la C.T.P.O.T. emitirá un dictamen final, tomando en cuenta los criterios emitidos por las instituciones consultadas.

ARTÍCULO 13. La vigencia de la Comisión de Trabajo del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Nicoya (CTPOT), coincidirá con el de los miembros del Honorable Concejo Municipal que la designo y sus integrantes pueden ser reelegidos y desempeñarán sus cargos ad honórem.

ARTICULO 14. La administración, modificación y actualización del P.O.T. estará a cargo del Departamento correspondiente, el cual podrá modificarse o actualizarse parcial o totalmente, en los términos establecidos en el Articulo 17 de la Ley de Planificación Urbana (L.P.U.) y de acuerdo a los parámetros del Manual de procedimientos para la redacción y elaboración de Planes Reguladores. Dirección de Urbanismo, en: LA GACETA DIGITAL, No. 58 del 22 de marzo de 2007.

ARTÍCULO 15. En el caso de que funcionarios municipales violen, omitan, infrinjan o alteren las disposiciones del presente Reglamento o cualquier disposición o norma aplicable a favor de algún usuario o interesado, se calificará como falta grave y será sancionado de conformidad a lo que indica el ordenamiento jurídico nacional.

CAPITULO III

OBJETIVOS GENERALES

ARTÍCULO 16. El Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) tiene los siguientes objetivos fundamentales:

1) Adecuar los usos del suelo urbano a las necesidades actuales y previsibles del Cantón de Nicoya.

2) Permitir el desarrollo y crecimiento urbano, siempre y cuando existan terrenos con los sistemas de redes e infraestructura necesaria.

3) Anticipar los requerimientos de vivienda, infraestructura y equipamiento urbano que se derivan del tamaño y funciones previstas para cada zona de población en función de las políticas que establezca el Gobierno Central y el Gobierno Local.

4) Establecer la utilización racional de los recursos naturales buscando integrar de manera equilibrada el desarrollo urbano-rural con la protección de los abundantes recursos naturales con que cuenta el cantón en su jurisdicción.

5) Delimitar los lineamientos técnicos generales que se aplicaran para corregir y mitigar la contaminación visual; estableciendo los procedimientos que deben cumplir las diferentes entidades públicas y privadas para colaborar con la protección y conservación del ambiente y del paisaje.

ARTÍCULO 17. El área de zonificación de uso de suelo posee los siguientes objetivos:

1) Delimitar el campo de posibilidades de desarrollo de las distintas zonas del cantón, en función de los lineamientos de la planificación territorial deseada y de las características propias de cada centro de población.

2) Implantar una planificación integral de la estructura urbana cantonal, en donde se distinguen dos políticas de ordenamiento, a saber:

ARTÍCULO 18. Política de consolidación:

· Aplica a los centros de población urbanos y rurales que, por su nivel de desarrollo, solo requieren de la implementación de un proceso de renovación urbana, sin afectar su dinámica actual.

ARTÍCULO 19. Política de regulación:

· Aplica a los nuevos centros de población o sistemas urbanos por desarrollar, con el propósito de controlar la densidad poblacional evitando así el sobre uso del suelo.

ARTÍCULO 20. Por la ubicación que tiene el Cantón de Nicoya, se busca mejorar y agilizar la conectividad que debe de existir entre los centros de desarrollo de primer, segundo, tercer y cuarto orden; por lo que se propone dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, un capítulo de vialidad con los siguientes objetivos:

a) Definir un sistema vial fluido desde el punto de vista de conectividad, mejorando así la interacción entre los centros de población locales.

b) Propiciar una jerarquía vial que permita establecer mejoras en el uso del suelo, sobre la base del crecimiento poblacional y las actividades de desarrollo.

c) Controlar el tránsito que circula dentro de zonas residenciales.

d) Propiciar la ampliación tanto de las redes viales alimentadoras del cantón, como de los caminos vecinales.

e) Mejorar la conexión entre las diferentes zonas del cantón y el resto de la Región Chorotega, y entre sus propios sistemas urbanos y rurales.

ARTÍCULO 21. En cuanto a la administración del desarrollo del Cantón de Nicoya, el objetivo es diseñar un sistema informativo que facilite la gestión municipal en el proceso de crecimiento y desarrollo permitiendo:

1) Apoyar los sistemas de planificación territorial ambiental y el proceso de toma de decisiones.

2) Fortalecer la administración municipal.

3) Fortalecer de manera eficiente los sistemas de control, evaluación y seguimiento del desarrollo cantonal.

4) Que el P.O.T. sea la herramienta técnica para la planificación estratégica, la formulación y reformulación de planes de crecimiento y desarrollo en el interior del cantón. Mediante el establecimiento de reglamentos sobre requisitos, incentivos, procedimientos y responsabilidades en materia de: uso de suelo, construcción, urbanización, publicidad exterior y la gestión ambiental.

ARTÍCULO 22. Los objetivos generales son:

1) Identificar, clasificar y delimitar los distintos usos del suelo en el Cantón de Nicoya.

2) Promover alternativas viables para el desarrollo de un ordenamiento territorial responsable y planificado según el uso del suelo, aplicando la normativa que lo regula.

3) Regular las actividades constructivas en zonas de alto riesgo aplicando los criterios técnicos y profesionales de especialistas en la materia.

4) Definir las densidades e intensidades del uso del suelo, de conformidad con la infraestructura y servicios existentes en cada una de las zonas establecidas por el P.O.T., así como el potencial y las condiciones particulares de cada una de ellas.

5) Promover el uso racional del agua en los diferentes proyectos a desarrollar en el cantón, tomando en cuenta acciones tendientes a reducir los volúmenes utilizados, como para incentivar la utilización de tecnologías alternativas tanto en lo que se refiere a abastecimiento, saneamiento y reducción de la escorrentía.

CAPÍTULO IV

OBJETIVOS ESPECIFICOS

ARTICULO 23. Los objetivos específicos son:

23.1. Usos del Suelo

a) Regular el crecimiento urbano del Cantón, para asegurarse que el uso del suelo no sea empleado en inadecuados usos en relación a su vocación, potencialidad o medio físico natural.

b) Optimizar el uso del suelo con capacidad para el desarrollo urbano y distribuir en forma racional la población en la jurisdicción territorial, para poder dotarla de forma coordinada con las demás instituciones de los servicios básicos.

c) Promover el balance entre las características naturales de infiltración y la colocación de nuevos materiales de cobertura, en procura de reducir erosión y caudales violentos y repentinos en los cauces naturales.

23.2. Infraestructura

a) Promover en las ciudades el derecho de acceso permanente a los servicios públicos en corresponsabilidad con otras instituciones públicas o privadas de acuerdo con el marco jurídico nacional y local.

b) Utilizar la infraestructura como elemento de apoyo y fomento al ordenamiento y crecimiento propuesto para la ciudad y demás centros de población.

c) Promover obras de infraestructura amigables con el medio ambiente, donde se utilicen menores volúmenes de agua, donde sean menores las descargas de contaminantes tanto de orgánicos como de nutrientes y con las que se obtengan descargas pluviales que no alteren el flujo normal de los cauces.

d) Promover en la ciudad la remoción de barreras arquitectónicas, la implantación de los equipamientos necesarios en el sistema de movilidad y circulación, adaptación de todas las edificaciones públicas o de uso público y esparcimiento, en cumplimiento de la Ley 7600.

23.3. Vialidad y Transporte

a) Promover en la ciudad el derecho de movilidad y circulación a través de un sistema de transportes públicos accesibles a todas las personas según un plan de desplazamiento urbano e interurbano con base en medios de transporte adecuados a las diferentes necesidades sociales (de género, edad, discapacidad) y ambientales.

b) Optimizar el uso de la estructura vial existente dando prioridad y seguridad a los peatones.

c) Coordinar con las instituciones competentes problemas de ineficiencia de la red vial de acuerdo con las condiciones locales de movimientos de origen y destino.

d) Promover otras alternativas viales y de transporte.

23.4. Patrimonio Histórico y Arquitectónico

a) Respetar el patrimonio histórico, arquitectónico, cultural y artístico.

b) Mantener y fomentar los sitios y áreas de valor histórico y arquitectónico de la ciudad y otros centros de población.

c) Conservar, proteger y preservar los sitios y áreas de interés histórico, arquitectónico y cultural del Cantón.

23.5. Medio Ambiente

a) Adoptar medidas de prevención frente a la ocupación desordenada del territorio y de áreas de protección y a la contaminación, incluyendo ahorro energético, gestión y reutilización de residuos, reciclaje y recuperación de cuencas, para ampliar y proteger los espacios verdes.

b) Respetar el patrimonio natural, promover la recuperación y revitalización de las áreas degradadas y del equipamiento urbano.

c) Orientar y regular el crecimiento físico de la ciudad y de otros centros de población de modo que no afecten negativamente el paisaje, las áreas de amortiguamiento, patrimonio natural y las zonas de protección.

d) Prevenir y mitigar la contaminación del medio ambiente (agua, atmósfera y suelo).

e) Incrementar y conservar los lugares de atractivo turístico y recreativo, bajo conceptos de desarrollo sostenible y sustentable que fomente la protección del medio ambiente.

f) Regular las obras que se construyen para el tratamiento individual de aguas residuales saliendo de las viviendas, para que se construyan en las dimensiones que corresponden a los habitantes de las mismas e impedir descargas de aguas grises (jabonosas) sin tratamiento en cordón de las aceras, alcantarillados pluviales o cauces cercanos.

g) Promover la utilización de tecnologías alternativas en los distritos o sectores donde se han identificado suelos deficientes para la infiltración.

h) Establecer en terrenos con pendiente superior al 10% la construcción de obras de mitigación, caños y alcantarillas sobre distintas opciones que impidan velocidades provocadoras de alta escorrentía y erosión.

i) Promover medidas tendientes a favorecer proyectos que retengan agua de lluvia y que faciliten su infiltración.

23.6 Protección Civil

a) Dar seguimiento a las amenazas y riesgos a nivel comunal, distrital y cantonal, e incorporar la información a los mapas de vulnerabilidad que a su vez deben formar parte del protocolo de emergencias.

b) Establecer los procedimientos y acciones encaminadas a prevenir las consecuencias de una amenaza o evento ambiental, natural a fin de evitarlo o mitigarlo, en coordinación con los entes rectores.

CAPITULO V

TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

ARTÍCULO 24. Para los efectos de aplicación del presente Plan de Ordenamiento Territorial y sus objetivos, se entenderá por:

Acera: calzada para el tránsito exclusivamente peatonal, dispuesto de la línea de propiedad hacia la vía pública.

Actividades riesgosas: Las que puedan generar efectos contaminantes al ambiente, los ecosistemas o dañar la salud, no consideradas por la Federación como altamente riesgosas.

Acuífero: formación o estructura geológica de rocas, gravas y arenas situada encima de una capa impermeable que por su porosidad y permeabilidad natural posee la capacidad de almacenar agua que circula en su interior.

Afectación: limitación y condición que se imponen por la aplicación de una Ley o reglamento, al uso de un predio o inmueble particular o público, para destinarlo total o parcialmente a obras de utilidad pública o privada.

Aguas pluviales: aguas naturales de lluvia que se escurren por superficies, en el campo, en las calles y techos y por lo general se recogen separadas de las aguas servidas.

Aguas residuales: Las aguas provenientes de actividades domésticas, industriales, comerciales, agrícolas, pecuarias o de cualquier otra actividad humana, y que por el uso recibido se le hayan incorporado contaminantes, en detrimento de su calidad original.

Aguas sanitarias: aguas procedentes de inodoros con residuos de excreciones fisiológicas que confluyen por lo general a un sistema colector y de tratamiento.

Aguas servidas: descarga acuosa proveniente de sumideros, fregaderos, inodoros, cocinas, lavanderías, con residuos de la limpieza, de detergentes, residuos rutinarios de origen doméstico e industrial; todas confluyen, por lo general, a un sistema colector.

Alameda: vía de tránsito exclusivamente peatonal.

Alcantarillado pluvial: red de tuberías subterráneas dispuestas para la captación, conducción y evacuación del agua de lluvia que se vierte en ella.

Alcantarillado sanitario: sistema de drenajes, alcantarillas y cloacas que se usa para recolectar y conducir los desechos (sólidos) y líquidos de una ciudad para su subsiguiente tratamiento y disposición final.

Alineamiento: línea que señala la posibilidad máxima de emplazamiento de la construcción con respecto al frente del lote.

Altura (de la edificación): distancia vertical sobre la línea de construcción, entre el nivel oficial y el nivel medio de la cubierta del último piso.

Ampliación: Aumento del área o de las dimensiones de una construcción existente.

Antejardín: zona de jardín libre (privada) hacia la vía pública, que debe dejarse sin construir; implica una servidumbre o restricción de no construcción en el área comprendida entre la línea de propiedad y la de construcción.

Anteproyecto: Etapa previa de análisis del programa de necesidades de una obra y la interpretación e incorporación de los estudios básicos a un planteamiento o esquema preliminar para discusión.

Aprobación: Resolución escrita y conforme que dispone la Municipalidad de Nicoya, para autorizar las solicitudes realizadas por el propietario de un inmueble.

Área consolidada industrial: Área donde primero se empezaron a formar núcleos de desarrollo industrial.

Área de construcción: Suma total de las áreas de los diversos pisos que constituyen una edificación, excluyendo las azoteas, los balcones abiertos y los pórticos.

Área de Crecimiento Urbano: Área definida como apta para el desarrollo urbano.

Área de lote: Medida de la superficie comprendida entre sus linderos.

Área de Protección: Aquella en la cual las obras urbanas están sujetas a restricciones.

Área de Reforestación: Área de cultivo de especies autóctonas de la región.

Área permeable: área que permite la filtración de líquidos.

Área urbana: Ámbito territorial de desenvolvimiento de un centro de población.

Área verde: Áreas municipales libres, enzacatadas o arborizadas, de uso público, comunal destinadas a la recreación y ornamentación de la comunidad.

Área: superficie comprendida dentro de un perímetro.

Áreas comunales (facilidades comunales): Áreas que se destinan al uso público, aparte de las calles y carreteras, para fines educativos, de salud, culto, recreación, beneficencia y similares.

Áreas naturales protegidas: Las zonas del territorio Municipal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del hombre, y que han quedado sujetas algún régimen de protección especial.

Áreas públicas: Las que se destinan a vías y a facilidades comunales públicas.

Auditoría ambiental: La auditoría ambiental es el examen metodológico que realiza una empresa sobre sus operaciones, respecto de la contaminación y el riesgo que generan, así como del grado de cumplimiento de la normatividad ambiental vigente y de los parámetros internacionales y buenas prácticas de operación e ingeniería aplicables, con el objeto de adoptar las medidas preventivas y correctivas necesarias para cumplir con la legislación ambiental.

Avenida: Vía pública con orientación predominantemente de este a oeste.

Calle: Vía pública con orientación predominantemente de norte a sur.

Calzada: Franja comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje, destinada al tránsito de vehículos.

Caminos vecinales: Caminos públicos no clasificados por el MOPT o el CONAVI como carreteras, ni por la Municipalidad como calles urbanas.

Cantón: División territorial menor que la provincia.

Centro Comercial: Zona que alberga locales y oficinas comerciales, que además de tener una entidad comercial o económica, también tiene connotación sociológica o antropológica, por ser un espacio de intercambio social y humano.

Centro Histórico: Asentamientos de carácter irrepetible.

Certificado de Uso del Suelo: Documento que acredita la conformidad del uso solicitado a los requerimientos de la zona.

Ciclo vía: vía para tránsito exclusivo de bicicletas.

Clínicas: Centros de atención, especialidades médicas y hospitalización.

Cobertura: proyección horizontal de una estructura o el área de terreno cubierta por tal estructura.

Colindancia: propiedades que se encuentran una contigua de otra o más.

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 histórico, artístico o científico.

Conservación: La permanencia de los elementos de la naturaleza, logrado mediante la planeación ambiental del crecimiento socioeconómico y con base en el Ordenamiento Territorial Ambiental (O.T.A.) del territorio, con el fin de asegurar a las generaciones presentes y venideras, un ambiente propicio para su desarrollo y la de los recursos naturales que le permitan satisfacer sus necesidades.

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.

Contaminación visual: Alteración de las cualidades de la imagen de un paisaje natural o urbano, causado por cualquier elemento funcional o simbólico, que tenga carácter comercial, propagandístico o de servicio.

Control: Inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este reglamento.

Corredor biológico: extensión territorial, cuya función principal es interconectar áreas silvestres protegidas para posibilitar tanto la migración como la dispersión de especies de la flora y fauna silvestre y en esta forma asegurar la conservación de las mismas.

Cuadrante Urbano: sistema de ciudades en forma de cuadrícula en donde se encuentra la mayoría de bienes y servicios, la estructura vial y áreas de influencia inmediata.

Dependencia ambiental estatal: Departamento de Gestión Ambiental o la que de acuerdo a la legislación estatal cuente con las facultades en la materia.

Derecho de vía: medida de la zona de uso público, tomada entre las líneas de linderos de las fincas demarcación establecidas por el MOPT, la Municipalidad o un Plan de Ordenamiento Territorial.

Descarga de aguas pluviales: drenaje de las aguas pluviales de toda edificación, urbanización o condominio, hacia un río, quebrada, acequia o sistema urbano existente.

Desequilibrio ecológico: La alteración de las relaciones de interdependencia entre los elementos naturales que conforman el ambiente, que afectan negativamente la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos.

Distrito urbano: circunscripción territorial administrativa cuya delimitación corresponda al radio de aplicación del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

Distrito: unidad administrativa que sigue a la vecindad (barrio). Puede contener a más de cinco unidades vecinales, variando la población, entre los veinticinco mil a los setenta y cinco mil habitantes.

Ecoturismo: toda forma de turismo basada en la naturaleza, en la que la motivación principal de los turistas sea la observación y apreciación de esa naturaleza o de las culturas tradicionales dominantes en las zonas naturales.

Establecimiento de salud: centros de atención en salud para personas.

Estacionamiento: aquel lugar, ya sean en edificios o en lotes públicos o privados, destinado a guardar todo tipo de vehículos.

Evaluación de impacto ambiental: El proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) es un procedimiento administrativo científico-técnico que permite identificar y predecir cuales efectos ejercerá sobre el ambiente, una actividad, obra o proyecto, cuantificándolos y ponderándolos para conducir a la toma de decisiones.

Expropiación: Privar a una persona de la titularidad de un bien o de un derecho, dándole a cambio una indemnización. Se efectúa por motivos de utilidad pública o interés social previstos en las leyes.

Fauna silvestre: Las especies animales terrestres, que subsisten sujetas a los procesos de selección natural, cuyas poblaciones habitan temporal o permanentemente en el territorio municipal y que se desarrollan libremente, incluyendo sus poblaciones menores que se encuentran bajo control del hombre, así como los animales domésticos que por abandono se tornen salvajes y por ello sean susceptibles de captura y apropiación.

Finca: porción de terreno inscrita como unidad jurídica en el Registro Público o susceptible de ser registrada, mediante un número que la individualiza.

Fincas Consolidadas: fincas se encuentran debidamente inscritas en el registro público de la propiedad.

Flora silvestre: Las especies vegetales terrestres así como hongos, que subsisten sujetas a los procesos de selección natural y que se desarrollan libremente en el territorio municipal, incluyendo las poblaciones o especímenes de estas especies que se encuentran bajo control del hombre.

Flora y fauna acuáticas: Las especies biológicas y elementos biogénicos que tienen como medio de vida temporal, parcial o permanente las aguas, en el territorio municipal.

Flora y fauna urbana: Todas aquellas especies silvestres en libertad que tengan como hábitat natural o modificado por la actividad humana, las áreas que estén comprendidas dentro de las zonas urbanas y su área de influencia.

Fraccionamiento: es la división de cualquier terreno 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 derechos indivisos y meras segregaciones en cabeza del mismo dueño.

Franja verde: espacio previsto entre la acera y la calzada, para la colocación de zacate o arbustos cuya dimensión será conforme al derecho de vía, pero que en ningún caso será inferior a cincuenta centímetros.

Frente lote: longitud que debe tener el frente de un lote.

Fuente fija: Es toda instalación establecida en un solo lugar, que tenga como finalidad desarrollar operaciones y procesos comerciales, de servicios o actividades que generen o puedan generar emisiones contaminantes a la atmósfera.

Fuente móvil: Aviones, helicópteros, ferrocarriles, tranvías, tractocamiones, autobuses integrales, camiones, automóviles, motocicletas, embarcaciones, equipo y maquinarias no fijos con motores de combustión y similares, que con motivo de su operación generen o puedan generar emisiones contaminantes a la atmósfera.

Garantía de Cumplimiento: suma acreditada en efectivo, título bancario acreditado previamente a favor de la Municipalidad de Nicoya, para cubrir obras de un proyecto urbanístico en caso de incumplimiento por parte del desarrollador.

Horario diurno: Horario comprendido entre las 06:00 horas a las 22:00 horas.

Horario nocturno: Horario comprendido entre las 22:00 horas a las 06:00 horas.

Humedales: ecosistemas con dependencia de regímenes acuáticos, naturales o artificiales, permanentes o temporales, lénticos o lóticos, dulces, salobres o salados, incluyendo las extensiones marinas hasta el límite posterior de fanerógamas marinas o arrecifes de coral o, en su ausencia, hasta 6 metros de profundidad en marea baja.

Industria artesanal o casera: aquella con menos de cinco empleados del tipo familiar y artesanal, que generalmente tienen una clientela de barrio.

Industria de alto riesgo: Aquellas actividades o establecimientos que por sus características representan o pueden representar un riesgo potencial en forma permanente a la salud de las personas o al ambiente; ya sea por su naturaleza, materias primas, productos intermedios o finales, almacenamiento, maquinaria, equipos y sistemas empleados en sus faenas, así como por sus procesos, desechos o número de trabajadores, de animales o por áreas de extensión o cobertura.

Industria de bajo riesgo: Establecimientos que por sus características, materia prima, procesos, productos y servicios, que no presentan una amenaza significativa a la salud de las personas y presentan bajo impacto al ambiente.

Industria de riesgo moderado: Actividades o establecimientos que por sus características representan un peligro potencial moderado para la salud de las personas o el ambiente; ya sea por su naturaleza, materias primas, productos intermedios o finales, almacenamiento, maquinaria, equipos y sistemas empleados en sus faenas, así como por sus procesos, desechos o número de trabajadores, de animales o por áreas de extensión o cobertura.

Industria: Establecimiento descubierto o cubierto, destinado a la elaboración, manipulación, reparación, transformación o utilización de productos naturales o artificiales, mediante tratamiento físico, químico, biológico, manualmente o por medio de máquinas o instrumentos. Quedan incluidos en esta categoría, los sitios destinados a recibir o almacenar artefactos e instrumentos o utensilios, materiales y materias primas que se empleen en las tareas o faenas y todos los anexos y dependencias de una fábrica.

Jardín Botánico: centro de conservación de flora, de carácter científico, educativo y recreativo.

Licencia de Construcción: la que otorga la municipalidad, para la ejecución de obras relacionadas con la construcción en cualquier lugar del cantón, ya sean de carácter permanente o provisional.

Licencia Municipal: Acto administrativo mediante la cual se autoriza el desarrollo de una actividad.

Límite de zona: la línea que enmarca y define a una zona y que estará demarcada en el plano de Zonificación, pudiendo variar cien metros en uno u otro sentido hasta su ajuste, conforme a las disposiciones establecidas en el P.O.T.

Límite Urbano: línea que marca el borde o fin de un área urbana, o bien, que ha sido establecida legalmente como límite de la expansión urbana de una ciudad determinada.

Línea de centro de calle: eje de la calle, pudiendo distinguirse entre eje existente y eje propuesto proyectado. El eje existente es la línea que va al centro promedio de una calle en una cuadra) máximo de doscientos metros). El eje proyectado es una línea que fija el MOPT o en su defecto, el P.O.T.

Línea de Construcción: línea paralela a la de frente de propiedad.

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

Línea frontal de propiedad: la línea que demarca el o los límites de la propiedad privada, respecto a la vía pública, sobre la cual se accesa al predio, y por la que se abastece de los respectivos servicios urbanos.

Manejo Integral de Residuos Sólidos: las actividades de reducción en la fuente, separación, reutilización, reciclaje, co-procesamiento, tratamiento biológico, químico, físico o térmico, acopio, almacenamiento, transporte y disposición final de residuos, individualmente realizadas o combinadas de manera apropiada, para adaptarse a las condiciones y necesidades de cada lugar, cumpliendo objetivos de valorización, eficiencia sanitaria, ambiental, tecnológica, económica y social.

Monumento: comprende la creación arquitectónica aislada, así como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una fase representativa de la evolución o progreso o de un suceso histórico.

Movimiento de tierra: toda actividad o labor que modifique las condiciones existentes del terreno o su topografía original y que sea realizada mediante técnicas manuales o mecánicas.

Municipalidad: persona jurídica estatal con jurisdicción territorial sobre un cantón. La población cabecera del cantón es la sede del gobierno municipal. Le corresponde la administración de los servicios e intereses locales.

Muro: estructura de carga dispuesta para soportar o resistir esfuerzos horizontales, desde el nivel del terreno o piso. Se utiliza para confinar taludes o cortes.

Normas Oficiales Jurisprudencia Nacional: Los lineamientos destinados a preservar, restaurar y fomentar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente.

Obra provisional: construcción de servicio y utilidad temporal, previo a la construcción de una obra definitiva.

Obras de infraestructura: conjunto de instalaciones que permiten la operación de los servicios públicos tales como: abastecimiento de agua, alcantarillado, drenaje y electricidad, además de vías públicas.

Ordenamiento Territorial Ambiental (O.T.A.) y Territorial: El instrumento de política ambiental para el desarrollo sostenible, dirigido a evaluar y programar el uso del suelo, las actividades productivas y el manejo de los recursos naturales en el territorio municipal, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el ambiente.

Ordenamiento Territorial: práctica que permite disponer de manera ordenada a través del espacio, territorio y con una visión prospectiva, hacia los habitantes y sus actividades. Así como a los equipamientos y medios de comunicación que estos utilizan, teniendo en cuenta las dificultades naturales, humanas, económicas, e incluso estratégicas.

Parcela: Es la unidad catastral representada por una porción de terreno que constituye una completa unidad física y que se encuentra delimitada por una línea que sin interrupción regresa a un punto de origen.

Parque Lineal: área destinada a reforestación, jardines, senderos al margen de las Zonas de Protección de ríos o quebradas.

Parque Recreativo: área destinada a juegos, infraestructura deportiva, jardines y ranchitos.

Parque Temático: área destinada a aulas, jardines, infraestructura educativa y auditorios.

Parque Urbano: área destinada a jardines, mobiliario, plazas, equipamiento urbano, bulevares y áreas de permanencia.

Parque: área de uso público con fines de recreación, descanso, apoyo a la vida silvestre y ornamentación para la comunidad.

Peatón: toda persona que camina por la vía pública.

Permiso de Construcción: el que otorga la Municipalidad de Nicoya, para la ejecución de obras y relacionadas con la construcción en cualquier lugar del Cantón, ya sea de carácter permanente o provisional.

Piso: Plataforma a nivel de una construcción que sirve de suelo, para apoyar los muebles. Se llama primer piso al que está a nivel de terreno; edificio de un piso es aquel de una sola planta. Se conoce por piso el conjunto de habitaciones limitadas por planos horizontales determinados en un edificio de varias plantas.

Plan de Ordenamiento Territorial: instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro gráfico o suplemento, la política de desarrollo y los planes para la distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales y construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

Plan Maestro: Es un instrumento de planificación urbana que busca poner en mutua relación todas las acciones de intervención sobre el territorio para la creación de

condiciones ideales al desarrollo urbano o de actuación sobre un conjunto urbano existente, de cualquier magnitud, considerando sus edificaciones, los terrenos que ocupan, los que las rodean y los que ellas envuelven.

Planificación urbana: el ordenamiento urbano es una metodología de previsión y organización que permite a las autoridades públicas orientar el desarrollo urbano a través de la elaboración y ejecución de documentos de urbanismo. El ordenamiento urbano se expresa, esencialmente, a través de dos documentos: los esquemas directores y los planos de ocupación del suelo. Esos últimos fijan las orientaciones fundamentales de la organización de los territorios, teniendo en cuenta las necesidades de extensión urbana, del ejercicio de actividades agrícolas y de la preservación de sitios y paisajes.

Plano catastrado: Es el plano de agrimensura que ha sido inscrito en el catastro nacional.

Plano de agrimensura: Es el documento mediante el cual se representa en forma gráfica, matemática, literal y jurídicamente solo una finca, parcela o predio.

Poseedor: Es la persona física o jurídica que promoverá información posesoria para inscribir su título en el Registro público de la propiedad.

Predio: Es la porción formada por una o varias parcelas contiguas interdependientes entre si y que pertenecen a uno o varios propietarios o poseedores.

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.

Profesional responsable: Persona debidamente acreditado para velar por la supervisión y cumplimiento de las especificaciones técnicas de toda solicitud, estudio o actividad.

Propietario: persona física o jurídica que ejerce el dominio sobre un bien inmueble.

Proyecto: diseño definitivo, corregido y ajustado de los planos constructivos correspondientes a las obras urbanísticas a realizar en un inmueble.

Proyecto: Documento técnico que define la actividad humana que se pretende realizar y se refiere a la localización, ejecución de planes y programas, ejecución de edificaciones, instalaciones y obras, así como otras destinadas a la explotación o aprovechamiento de los recursos naturales.

Renovación urbana: proceso de mejoramiento, dirigido a erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso y la conservación de áreas urbanas y la prevención de su deterioro.

Residuo: Cualquier material generado en los procesos de extracción, beneficio, transformación, producción, consumo, utilización, control o tratamiento cuya calidad no permita usarlo nuevamente en el proceso que lo generó.

Residuos Peligrosos Biológico-Infecciosos: El que contiene bacterias, virus u otros microorganismos con capacidad de causar infección o que contiene toxinas producidas por microorganismos que causan efectos nocivos a seres vivos y al ambiente que generen en establecimientos que presten atención médica, tales como hospitales y consultorios médicos, así como laboratorios clínicos, laboratorios de producción de biológicos, de enseñanzas y de investigación tanto humanos como veterinarios.

Residuos Peligrosos: son aquellos que por su reactividad química y sus características tóxicas, explosivas, corrosivas, radioactivas, biológicas, inflamables, volatilizables, combustibles u otras; o por su cantidad y tiempo de exposición puedan causar daños a la salud de los humanos y del ambiente.

Residuos Sólidos Industriales: Residuos sólidos que resultan de las actividades industriales y de servicios en gran escala, dentro del territorio municipal.

Residuos Sólidos Municipales: Son aquellos compuestos por residuos sólidos urbanos y los residuos de manejo especial no peligrosos.

Responsable del proyecto: La persona física o moral que solicita, la autorización relativa a un proyecto privado, o el organismo público que promueve la iniciativa respecto a la ejecución de un proyecto.

Retiros: espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo terreno.

Rótulo: todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo u otro medio cuyo propósito sea hacer una propaganda comercial, llamar la atención hacia un producto, artículo o marca de fábrica, o hacia una actividad comercial o negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria que se ofrece, vende o lleva a cabo en un sitio, distinto de aquel donde aparece el anuncio.

Rutas: carreteras nacionales denominadas así por la Ley General de Caminos.

Sanción de Acción: Pago en especie para restituir o mitigar los desequilibrios que haya ocasionado el infractor y que podrá ser abonado en el igual y al equivalente de la sanción en Moneda Nacional, pero aportada en materiales o materias primas, mano de obra para obras o actividades ambientales de beneficio público, así como folletos, propaganda, documentales, publicidad, programas de fomento a la cultura ecológica, entre otras, mediante convenio expreso, suscrito entre la Autoridad Ambiental Municipal y la parte infractora, avalado por la Tesorería Municipal.

Secretaria Técnica Nacional Ambiental (SETENA): La Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Ministerio de Ambiente y Energía.

Servicios básicos: redes de agua potable, electricidad, telefónicas, alcantarillado pluvial y sanitario, que conforman la infraestructura básica necesaria y que permiten determinar el suelo apto para fines urbanos.

Servidumbre: Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio público o de otra finca.

Sistema de drenaje y alcantarillado urbano o municipal: Conjunto de dispositivos, obras o instalaciones que tienen como propósito recolectar y conducir aguas residuales, pudiendo incluir aguas pluviales y cuya administración y operación corresponda al Municipalidad.

Sitio: Lugar en el cual existen obras del hombre y la naturaleza, así como el área arqueológica de significativo valor histórico, estético, etnológico, antropológico o ambiental.

Sitios de confinamiento especial: Se refiere a la celda para la disposición final de residuos peligrosos biológico-infecciosos, cuyas características se encuentran establecidas en las Normas Oficiales respectivas.

Superficie de lote: área o cabida de un lote o finca.

Tapia: estructura dispuesta sobre el nivel del terreno o piso, para cerrar o delimitar un lindero o predio.

Urbanización: fraccionamiento o habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la construcción de calles y provisión de servicios.

Uso de la tierra: utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de aprovechamiento.

Usufructo: Derecho a disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservarlos, salvo que la ley autorice otra cosa.

Vía peatonal: son aquellas diseñadas exclusivamente para el uso del peatón.

Vía pública: terreno de dominio público y de uso común, que por disposición de la autoridad administrativa se destinare al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de planificación.

Vialidad: conjunto de vías o espacios geográficos destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

Visado municipal: trámite mediante el cual la Municipalidad da el visto bueno al plano de una propiedad determinada, acreditando el cumplimiento de los requisitos urbanísticos a fin de adquirir la condición jurídica de lote urbano, que da el derecho a edificar, vender el terreno, fraccionar, urbanizar o levantar una escritura de la propiedad.

Vivienda multifamiliar: edificación concebida como unidad arquitectónica con áreas habitacionales independientes, apta para dar albergue a tres o más familias.

Vivienda unifamiliar: edificación provista de áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.

Vivienda: contexto en el cual la mayor gama de las necesidades humanas son satisfechas, y donde se vive la mayor parte de la vida humana. También se considera como aquella estructura física que responde satisfactoriamente a los deseos y necesidades de sus habitantes.

Zona de protección: área delimitada no edificable dispuesta para la protección de ríos, quebradas, acequias, bosque, flora o fauna.

Zonificación: circunscripción territorial definida en el P.O.T. la cual es objeto de regulación específica en cuanto al uso que en ella se puede dar, previo establecimiento de requisitos urbanísticos y de construcción que se imponen a los edificios que se vayan a construir.

III.2 REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO

TITULO II
REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES DEL CANTON DE NICOYA

CAPITULO VI
GENERALIDADES

Con el objetivo de formular e implementar dentro del Cantón de Nicoya políticas urbanas claras y con un norte definido se establece dentro del Plan de Ordenamiento Territorial el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, con el objetivo de promover el uso racional del suelo socialmente justo sobre el derecho individual de la propiedad. Para ello se ha realizado una zonificación de uso de suelo, para delimitar el campo de posibilidades de desarrollo de las distintas zonas del cantón, en función de los lineamientos de la planificación territorial deseada, de los Índices de Fragilidad Ambiental y de las características propias de cada centro de población, en donde se distinguen dos políticas de ordenamiento, a saber:

Política de consolidación: Aplica a los centros de población urbanos y rurales que, por su nivel de desarrollo, solo requieren de la implementación de un proceso de renovación urbana, sin afectar su dinámica actual.

Política de regulación:

Aplica a los nuevos centros de población o sistemas urbanos por desarrollar, con el propósito de controlar la densidad poblacional evitando así el sobre uso del suelo.

Que los usos proyectados estén conformes con las normas de zonificación establecidas por el Plan Regulador o en su defecto, por organismos competentes;

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;

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 solo las del terreno a desarrollar sino también las de sus inmediaciones;

Que los lotes que se originen sean de un tamaño aceptable, con acceso adecuado a la vía pública y de forma regular en lo posible;

Que los lotes puedan disponer de servicios indispensables según las características de la zona;

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

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;

En una misma finca podrán darse proyectos combinados, aplicando para cada caso lo pertinente y siempre que los usos sean compatibles.

CAPÍTULO VII

VISADOS MUNICIPALES

ARTÍCULO 25. Toda obra de construcción que se ejecute en el Cantón sea de carácter permanente o provisional, debe obtener de previo el permiso municipal correspondiente.

ARTICULO 26. Para realizar trámites y presentar documentos, en caso de que el propietario no pueda realizarlos ante esta Municipalidad, el solicitante debe aportar autorización del propietario autenticada por un notario público y copia de la cédula de identidad de ambos. En caso de persona jurídica, certificación de personería extendida por un notario público o por el Registro Nacional, y copia de la cédula de identidad del representante legal y del solicitante. Todo lo anterior a excepción del trámite del certificado de uso de suelo.

ARTICULO 27. La Municipalidad cobrará un impuesto de construcción de hasta un 1% el cual será el que determine la administración con base a lo que establezca la ley. El valor de las construcciones será el que determine la Administración, el impuesto deberá ser cancelado en los cinco días hábiles siguientes a la notificación del tributo. En caso contrario estará supeditado al interés establecido en el Artículo 57 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

ARTÍCULO 28. La Municipalidad tiene la potestad de modificar, aprobar, rechazar y fiscalizar las solicitudes que realicen los administrados.

ARTICULO 29. Los planos correspondientes a proyectos de urbanización, condominio o de fraccionamiento para efectos de urbanización y condominio, previamente a la aprobación Municipal deberán ser examinados y visados, en forma ineludible, por la Dirección de Urbanismo del INVU. Para el caso de industrias, el permiso de ubicación es otorgado por el Ministerio de Salud.

ARTICULO 30: La Administración queda facultada para modificar el valor de la construcción en el caso que se determine que el valor de lo construido es mayor que el detallado en la solicitud de trámite, toda modificación de valor deberá ser notificada al administrado, el cual podrá en un plazo de 5 días hábiles contados a partir de la notificación de impugnar el nuevo valor.

ARTICULO 31. Los Ministerios e instituciones autónomas del Gobierno Central que ejecuten obras de infraestructura dentro del Cantón deben coordinar con la Municipalidad la realización de las mismas.

ARTÍCULO 32. Todo proyecto de fraccionamiento, urbanización de tipo industrial, residencial habitacional, residencial en condominio o comercial, debe cumplir con la presentación de un anteproyecto con la finalidad de establecer su factibilidad. La aprobación del anteproyecto que se otorgue, no autoriza la ejecución de las obras ni la venta de lotes.

ARTICULO 33. El diseño de todo edificio público o privado donde ingrese público deberá cumplir con la normativa dispuesta en la Ley Nº 7600, Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad en Costa Rica. También se debe de tomar en cuenta esta normativa para todos los demás tipos de proyecto.

ARTICULO 34. No se autorizará ningún permiso de construcción en línea de propiedad si esta no cumple con el derecho de vía propuesto por el Reglamento Vial de este Plan, excepto que se trate de una obra existente declarada como patrimonio histórico, conforme a la Ley vigente.

ARTICULO 35. En proyectos en condominio, residenciales o comerciales, se deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, publicado en la Gaceta Nº 74, del 19 de abril del 2005. Se permitirá condominio únicamente frente a calle pública existente.

ARTÍCULO 36. Para la solicitud del Certificado de Uso del Suelo debe presentarse con los siguientes documentos:

- Formulario de solicitud completo y firmado por el interesado.
- Una fotocopia del plano catastrado de la propiedad, sin reducir, nítidas y legibles.

ARTÍCULO 37. El Certificado de Uso del Suelo únicamente acredita la conformidad de uso con los requisitos de la Zonificación del P.O.T. En ningún caso, podrá interpretarse como un permiso para ejecutar la actividad o la obra que se pretende realizar, es de carácter informativo, por lo que no constituye una licencia ni genera derecho a desarrollar una actividad u obra, ni implica la obligatoriedad a ninguna institución de aprobar la presente actividad. Además el mismo tiene un carácter permanente hasta tanto no cambien las condiciones técnicas o legales en que fueron otorgados.

ARTICULO 38. El visado municipal de planos catastrados, emitidos por el Proceso de Ordenamiento Territorial, se otorgará en los términos y condiciones que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente reglamento.

ARTÍCULO 39. Para cumplir con lo estipulado en el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, en todo fraccionamiento que se realice frente a calle pública, ubicado fuera del cuadrante urbano de los distritos, el propietario cederá gratuitamente al uso público el

10% del terreno fraccionado para ser utilizado en área de parques y facilidades comunales de conformidad a los porcentajes establecidos en la ley de cita.

ARTÍCULO 40. Cesión de áreas para el uso público según su fraccionamiento:

El artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana (LPU), establece que todo fraccionamiento fuera del cuadrante urbanos debe ceder al dominio público un porcentaje que oscile entre el 5 y 20%, los cuales deben utilizarse como terrenos para proteger el recurso hídrico (agua potable), nacientes, franjas al borde de los ríos, áreas boscosas, zonas de inundación que por su naturaleza no podrían ser utilizadas para futuros desarrollos y que a raíz de esta disposición regulatoria, podrían aprovecharse para parques urbanos.

En los sectores cercanos a los cuadrantes urbanos, tales como zonas de amortiguamiento y Núcleos No Consolidados, el porcentaje de terreno a ceder, será usado según lo establece el artículo 40 de la Ley de Planificación Urbana, en áreas de uso recreativo de la población.

Las zonas de inundación deben dedicarse a usos recreativos, o actividades de baja inversión y poco impacto económico, es por eso que la fragmentación de propiedades en zonas de inundación estará permitida solamente en los casos en los cuales el porcentaje de terreno que queda fuera de los límites de la zona de inundación cumpla con los requisitos mínimos de área y frente establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 41. Los planos catastrados deben estar visados por la Municipalidad, en los siguientes casos:

1) Cualquiera de los supuestos que comprende el fraccionamiento de un terreno.
2) Segregaciones en cabeza del dueño.
3) Desarrollo de proyectos de cualquier índole.
4) Reunión de fincas o rectificaciones de cabida o linderos.
5) Información posesoria
6) Localización de derecho

ARTÍCULO 42. Para la obtención del Visado Municipal de planos, el interesado debe cumplir con los siguientes requisitos:

a. Formulario de solicitud con información completa y firmado por el propietario.

b. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica, copia de cédula de identidad del representante legal y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida.

c. Plano de catastro original o una copia certificada por el Catastro Nacional nítidas y completas (sin reducciones o particiones) del mismo. En el caso de que el plano de catastro indique que modifica otro plano, se deberá presentar copia del plano modificado.

d. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Nacional ó certificación vigente emitida por un Notario Público.

e. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (M.O.P.T, I.C.A.A, MINAET, I.N.V.U, otras compañías de electricidad y telecomunicaciones) para cada porción resultante.

f. En caso de segregaciones, debe aportar un anteproyecto de la finca madre en el que se indiquen las porciones resultantes y sus características particulares de cada una de ellas en cuanto a frente, fondo y área.

g. En casos individuales, se debe presentar los planos que se modifican.

h. Visado de disponibilidad de agua potable extendido por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o por el acueducto rural. En el caso de que la disponibilidad de agua potable sea extendido por acueducto rural, el visto bueno debe estar respaldado en documento suscrito por el responsable del acueducto, para cada porción resultante.

i. Presentar diseño y cálculo hidráulico para la disponibilidad de desfogue de aguas pluviales a partir de 10 fraccionamientos.

j. Debe realizar las mejoras pertinentes a la infraestructura frente al inmueble, que se le definen en el anteproyecto.

ARTICULO 43. Para tramitar el Visado del Plano Mosaico del proyecto (diseño de sitio condominios, conjuntos habitacionales y urbanizaciones), se debe cumplir con los siguientes requerimientos:

a. Formulario de solicitud completo y firmado por el propietario.

b. Tres copias del plano mosaico del proyecto (diseño de sitio). Una copia en formato digital, que contenga las redes de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas residuales y pluviales.

c. Dos planos originales y dos copias por cada fraccionamiento del proyecto.

d. Dictamen de recibimiento de obras del sistema de agua potable, de la red general de alcantarillado sanitario y la red general de evacuación de aguas pluviales emitido por el ICAA o Acueducto Rural.

e. Dictamen de recibido conforme por parte de la compañía de electricidad correspondiente del sistema de tendido eléctrico del proyecto y constancia de que existe garantía que cubre los equipos o instalaciones pendientes.

f. Dictamen de recibido conforme de la señalización vial del proyecto emitida por el M.O.P.T

g. Dictamen de recibido conforme de instalación de los hidrantes del proyecto extendido por I.N.S

h. Pruebas de laboratorio certificado, respaldadas por el profesional responsable (según lo establece el Reglamento de Construcciones):

i. h.1 Calidad y consistencia de la subrasante, subbase de calles.

j. h.2 Calidad y consistencia de la base para aceras y cordón de caño (no podrán tener

k. Una resistencia inferior al 95% del próctor estándar y del concreto empleado

l. podrá tener una resistencia inferior a 210kg/cm cuadrados).

m. Calidad y consistencia del pavimento de concreto, espesor o carpeta asfáltica

n. rellenos realizados y

o. no podrán tener un nivel de compactación inferior al 95% del próctor estándar.

ARTÍCULO 44. Se consideran visados de casos especiales los siguientes:

a. Fincas consolidadas: son aquellas fincas debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad, antes de la entrada en vigencia del P.O.T.

b. Fincas en procesos legales: son las que el juzgado ordene su visado, por razones de derechos de sucesión, divorcios u otros.

c. Fincas deslindadas sin escritura: son aquellas en que existe registro de lotes deslindadas en un fraccionamiento, antes de la vigencia del P.O.T y no poseen escritura pública. Estos deben contar con la leyenda correspondiente y que cumpla con las reglas mínimas de servidumbre. Debe presentar certificación del Registro Público indicando derecho y fecha de inscripción.

No se aplicará lo anterior para casos de propiedades localizadas en proyectos de urbanizaciones conjuntos habitacionales o fraccionamientos, no recibidas o no autorizadas por la Municipalidad. El visado para estos casos se otorgará previo dictamen del Proceso de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad.

ARTÍCULO 45. El visado de todo plano catastrado no tendrá plazo de caducidad en tanto no varíen las características propias de cada uno de ellos: área, frente, fondo, linderos. En caso de alguna modificación sustancial del terreno, se deberá elaborar otro plano que demuestre dicha modificación y en consecuencia, se debe tramitar el nuevo visado.

ARTÍCULO 46. En caso de planos catastrados referentes a lotes existentes que no cumplen con los requisitos establecidos para la zona, el visado correspondiente se dará con base en los siguientes supuestos:

1. Cuando el interesado demuestre que el plano de catastro se inscribió en el Registro Nacional antes de la promulgación del P.O.T., o en su defecto, por medio de copia del documento debidamente certificada por el Registro de la Propiedad.

2. Cuando los planos hayan sido visados por el INVU, cuenten con los servicios básicos y las obras de infraestructura, debidamente comprobados por documentos de las Instituciones competentes y esto se haya dado con anterioridad a la promulgación del P.O.T.

III.3 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

TITULO III
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, GARANTIA DE CUMPLIMIENTO Y RECEPCIÓN DE OBRAS DEL CANTÓN DE NICOYA

CAPÍTULO VIII
GENERALIDADES

El presente Reglamento de Construcción que forma parte del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Nicoya, busca concatenar de forma sistemática, toda la legislación nacional en materia constructiva, tales como:

Ley de Construcciones,

Código Sísmico,

Ley 7600, Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad,

Manual de Disposiciones Técnicas sobre Seguridad Humana y Protección Contra Incendios de la Ley N°8228,

Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgos N° 8488,

Ley N° 7575, Ley Forestal,

Ley Reguladora del Régimen de Propiedad en Condominio y su Reglamento,

Constitución Política

ARTÍCULO 47. En lo referente a los Capítulos que no se incluyen en éste Reglamento, pero que sí están contemplados en el Reglamento de Construcciones del INVU, se deberán consultar los temas específicos en la normativa correspondiente, según la última actualización de dicho Reglamento.

ARTÍCULO 48. En materia referente a materiales de construcción, así como sus aplicaciones específicas, deberá ser revisada la normativa nacional vigente, en relación con dichos temas.

ARTÍCULO 49. Objeto del Reglamento. El presente Reglamento tiene por objeto fijar las normas para la construcción de: casas, edificios, calles, campos deportivos, instalaciones industriales y de maquinaria y cualesquiera otra obra, en lo relativo a la arquitectura, ingeniería civil, ingeniería eléctrica, ingeniería mecánica e ingeniería sanitaria, con el objeto de fomentar, asegurar y proteger en la mejor forma la salud, economía, comodidad y bienestar común, mediante requisitos que garanticen en los edificios y en otras obras su seguridad, salubridad, iluminación y ventilación adecuadas, sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en esta materia a otros órganos administrativos.

ARTÍCULO 50. Alcances del Reglamento. Tanto en propiedad pública como en propiedad privada, toda obra de demolición o excavación, o de intervención,

ampliación, modificación o reparación de edificios o construcciones de cualquier índole, o bien toda estructura, elemento que sea parte de la misma o instalación, debe acatar las disposiciones de este Reglamento en cuanto a alineamiento, altura, aceras, servicios de agua, drenajes, y demás regulaciones.

ARTÍCULO 51. Los edificios de propiedad pública, pertenecientes al Gobierno Central o instituciones descentralizadas, quedan también sujetos a las normas que establece este Reglamento.

CAPITULO IX

RESTRICCIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 52. Cobertura. En cuanto a las diferentes coberturas debe cumplirse las disposiciones señaladas en el Reglamento de Zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Nicoya.

ARTÍCULO 53. Alturas de edificación. Las alturas máximas de edificaciones serán las que se establecen el Reglamento de Zonificación del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón de Nicoya.

ARTÍCULO 54. Fachadas de los edificios. Las fachadas de los edificios deberán guardar relación estética con la zona en que se ubiquen; para ello, se debe presentar a la Municipalidad un anteproyecto con el propósito de verificar la factibilidad urbanística del proyecto.

ARTÍCULO 55. Los edificios ubicados inmediatamente contiguos a otros declarados como patrimonio arquitectónico no podrán tener una altura mayor a tres pisos.

ARTÍCULO 56. No se autorizará ningún permiso de construcción en línea de propiedad si esta no cumple con el derecho de vía propuesto por el Reglamento de Vialidad de este Plan de Ordenamiento Territorial (POT), a menos de que se trate de una obra existente declarada de interés patrimonial.

CAPITULO X

PERMISO DE CONSTRUCCION Y RESPONSABILIDAD MUNICIPAL.

ARTÍCULO 57. Licencia (permiso de construcción). Toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute dentro del Cantón de Nicoya, sea de carácter permanente o provisional, deberá obtener la licencia (permiso) municipal correspondiente, antes de su inicio.

ARTÍCULO 58. El certificado de uso de suelo tendrá vigencia indefinida, siempre y cuando el Reglamento de Ordenamiento Territorial no sufra cambios relacionados con la propiedad en cuestión; en este caso, la vigencia del certificado quedará reducida al plazo de un año, a partir de la adopción formal de tales cambios. A partir del momento en que se autoriza el permiso de construcción, este visado tendrá una vigencia de 12 meses; una vez iniciada la obra, se podrá prorrogar hasta 6 meses.

ARTÍCULO 59. Si al término del primer año de vigencia no se ha iniciado la obra, el interesado deberá presentar al CFIA la documentación correspondiente para el resello y nueva tasación; una vez esto, debe presentarlo a la Municipalidad para resellar el proyecto y cancelar cualquier diferencia que haya entre la tasación inicial y la nueva tasación si existieras. En caso de prescripción, debe solicitarse un nuevo permiso y realizar el pago correspondiente, actualizando los montos del costo del proyecto para cobrar la diferencia. La resolución dependerá de las normas del Plan vigentes a la fecha de la solicitud.

ARTÍCULO 60. Plazo de resolución. Para la revisión y aprobación o denegatoria de los permisos de construcción regirá lo estipulado en la Ley 8220, Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, excepto el artículo 21 del Reglamento a dicha Ley, para lo cual regirán los plazos de respuesta de 30 días naturales.

ARTÍCULO 61. Todo permiso de construcción aprobado en la Municipalidad permite ejecutar las actividades propias de la edificación en el período de tiempo comprendido entre las 06 y las 18 horas, de lunes a viernes y de 6 a las 13 horas los sábados. Se prohíbe trabajar en los días domingos, por ley, de pago obligatorio. En caso de desacato al horario, se le notificará al responsable de la construcción por escrito, por una única vez, previniéndole que de no acatar el horario establecido se le clausurará la construcción. Esto, siempre y cuando exista denuncia comprobada al respecto por algún vecino de la construcción.

ARTÍCULO 62. Molestias a terceros. Toda molestia generada en propiedad pública o privada durante el proceso de construcción será responsabilidad del profesional encargado.

ARTÍCLO 63. Amenazas potenciales. Si un proyecto esta afectado por alguna de las amenazas potenciales que indica el Mapa de Amenazas Potenciales del Cantón, el cual se publica como parte del Plan de Ordenamiento Territorial, deberá contar de previo con dictamen de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE), para tomar las medidas de mitigación necesarias, ya sea si se tratara de falla geológica, área inundable, deslizamiento, avalanchas u otra de similar gravedad.

ARTÍCULO 64. Responsabilidad profesional. La responsabilidad, tanto por el diseño arquitectónico, estructural, movimientos de tierra, electro-mecánico, así como de cualquier especialidad, es del profesional que funja como responsable en los planos constructivos. El acatamiento a las normas tanto del Reglamento de Construcciones y Leyes conexas así como de cualquier reglamento o normativa referente a una construcción específica, es plena responsabilidad del profesional, tal como lo indica el Reglamento de Construcciones (ARTÍCULO II.1) y el Reglamento respectivo del Colegio

Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. La responsabilidad municipal se restringe al alineamiento, uso de suelo, cobertura y altura de la construcción, así como a supervisar el cumplimiento de la legislación nacional. La aprobación por parte de las diferentes instituciones en cuanto a planos constructivos se refiere, no releva la obligación del profesional responsable. Será obligación de las empresas constructoras, consultoras y/o particulares fijar un domicilio o número de fax para recibir notificaciones.

ARTÍCULO 65. Por la obtención de la licencia se cobrará un impuesto de construcción que será utilizado para los fines descritos en la Ley de Planificación Urbana. Este impuesto corresponde al 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones. En los casos de viviendas y urbanizaciones de interés social, se cobrará el 0,5% sobre su valor.

ARTÍCULO 66. Las dependencias del Gobierno que ejecuten ellos mismos sus obras no pagarán impuesto de construcción (ver artículos 75 y 80 de la Ley de Construcciones); sin embargo, deberán realizar los trámites correspondientes ante la Municipalidad, de forma que se establezca una coordinación entre esta y dichas dependencias. De esta forma, las características de la obra podrán ser compatibilizadas con las potencialidades de la infraestructura urbana y de su mantenimiento.

ARTÍCULO 67. Cuando se trate de obras del Gobierno construidas por medio de adjudicaciones de carteles y/o concesiones, las empresas adjudicadas tienen que pagar el 1% sobre el valor de las construcciones y urbanizaciones, tal y como lo establece la Ley 4240 de Planificación Urbana; así como todos aquellos requisitos establecidos por este Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y la legislación nacional.

ARTÍCULO 68. Las licencias municipales siempre mantendrán a salvo los derechos de terceros. El propietario y el profesional encargado serán responsables de los datos estimados en el proyecto, así como de las características estructurales y arquitectónicas del interior de la obra.

ARTÍCULO 69. La Municipalidad vigilará por el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento de Ordenamiento Territorial, como son:

uso del suelo,

densidad,

alineamientos,

niveles,

alturas,

coberturas,

frentes y

áreas de lotes mínimos;

Además de aquellos requisitos señalados en la leyes conexas en materia constructiva y de planificación urbana.

ARTÍCULO 70. Para movimientos de tierra, remoción de capa vegetal y suelos, debe cumplir con los requisitos según sea el caso. Para estos efectos el movimiento de tierras se ha clasificado de la siguiente manera:

70.1 Excavación y relleno

Requisitos:

a. Formulario de solicitud competo y firmado por el propietario.

b. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.

c. Dos copias del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítidas y legibles (sin reducciones o particiones). Además deben contar con el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento.

d. Dos copias del croquis firmado por el profesional responsable, en el que se detallen los trabajos del movimiento de tierra.

e. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Nacional ó certificación vigente emitida por un Notario Público.

f. Estudio de geotecnia y de estabilidad de taludes, con su plan de medidas de mitigación, prevención y diseño de obras de mitigación, firmado por el profesional responsable.

g. Póliza de riesgos profesionales.

38.2 Limpieza de terreno, remoción de capa vegetal y suelo orgánico:

Requisitos: Además de los requisitos a, b, c, d, f (del artículo anterior) debe presentar lo siguiente:

a. Dos copias del croquis firmado por el profesional responsable, en el que se detallen los trabajos de remoción.

b. Plan de medidas de mitigación y de prevención firmado por el profesional responsable.

ARTICULO 71. El Plan de medidas de mitigación debe contener lo siguiente:

a. Características del material a remover o desplazar

b. Maquinaria y equipo a utilizar.

c. Destino del material a trasladar. Todo sitio utilizado para la deposición final de los materiales debe presentar copia del permiso respectivo extendido por MINAET o por el Proceso de Control Ambiental de la Municipalidad.

d. Descripción de las medidas de mitigación, control de polvo, gases u otros desechos para el transporte o desplazamiento.

e. Descripción de la ruta a utilizar para el desplazamiento del material.

ARTÍCULO 72. Para todos los movimientos de tierra que afecten, lotes colindantes con las zonas de protección de ríos o quebradas, el interesado además de cumplir con los requisitos indicados en el artículo anterior, debe presentar un plan de mitigación, medidas de prevención y estudio de reforestación para cuerpos de agua de dominio público, especificando los elementos a utilizar para proteger los terrenos colindantes, firmado por un profesional. Además, debe presentar la correspondiente resolución de SETENA y Direcciónde Aguas del MINAET, según corresponda.

ARTÍCULO 73. La realización de movimientos de tierra no obliga a la Municipalidad a conceder los permisos ulteriores. Se prohíben los movimientos de tierra y rellenos en zonas de deslizamientos activos, según **el Mapa de Fragilidad Ambiental del Cantón de Nicoya** y el mapa de la Comisión Nacional de Prevención de Desastres (CNE). Además debe cumplir con los siguientes requisitos:

Alineamiento del INVU según Ley Forestal, si la propiedad colinda con un río, quebrada u otro cuerpo de agua; del ICE, en caso de que la propiedad sea atravesada por líneas de transmisión; y del MOPT, donde haya una ruta nacional frente a la propiedad.

Autorización del MINAET para tala de árboles.

Curvas de nivel que especifiquen las zonas de corte y relleno.

Memoria de cálculo para el desfogue de aguas pluviales.

Propuesta de estabilización de taludes y protección de colindantes.

Aprobación de viabilidad ambiental por parte de la SETENA, según el Reglamento General sobre los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto Ejecutivo 31849).

Autorización por parte de botadero o sitio donde se recibirá la tierra; en caso de ubicarse fuera del cantón deberá contar con el permiso de la municipalidad correspondiente.

Estar al día con los impuestos municipales y tener Declaración de Bienes Inmuebles vigente (menos de cinco años).

En caso de que se construyan muros de retención deberá solicitarse un permiso de construcción aparte.

No deberán dejarse escombros en el área destinada a futuras construcciones ni en las zonas públicas, sino en lugares designados precisamente por la Municipalidad como botaderos, en cuyo caso deberá indicarse así en los planos.

Deberán de contar con un plan de manejo donde se especifique las vías a utilizar en el transporte de tierra y escombros, lugar de depósito de los mismos, así como la cantidad de metros cúbicos que se van a mover en el corte – rasante.

Indicar cuáles son las medidas de mitigación que se van a implementar en la medida de no afectar a terceros, en colindantes inmediatos y vecinos mediatos al inmueble.

La Municipalidad se reserva el derecho de solicitar una garantía de cumplimiento por daños que se pudieran ocasionar.

ARTÍCULO 74. No se podrán ejecutar movimientos de tierra en los siguientes sitios:

a. Rellenos (sustitución de suelos suaves, nivelación de topografías escarpadas y conformación de terrazas apoyadas en laderas, a excepción cuando medie autorización de la institución competente.)

b. Zonas de deslizamientos

c. Zonas de inundaciones

d. Zonas de protección de cuerpos de agua

e. Cauces de ríos y quebradas

f. Servidumbres eléctricas, de telecomunicaciones y de aguas

g. Servidumbres de las líneas de transmisión de alta tensión

h. Otros en pendientes mayores o iguales al 30%, se requerirá de estudios técnicos.

ARTÍCULO 75. Para tramitar permisos de demolición, el interesado debe cumplir con lo siguiente:

a. Formulario de solicitud debidamente lleno y firmado por el propietario.

b. Copia de la cédula de identidad del propietario, si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.

c. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público.

d. Dos copias del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida, legible y sin pegas, debe contar el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento.

e. Póliza de riesgos profesionales.

f. Plan de mitigación y de medidas de prevención firmado por un profesional responsable.

ARTÍCULO 76. Para la extracción de agua de los cauces del dominio público, y aguas subterráneas, la empresa perforadora o interesados deben gestionar la autorización ante la Dirección de Aguas del MINAET y SENARA. Una vez obtenida la autorización deben entregar una copia a la Municipalidad y al Juez Cantonal de Aguas, para que se proceda a la apertura del expediente respectivo y se realice una inspección.

ARTICULO 77. Para todo permiso de construcción se aplicarán los requisitos señalados en la Tabla de Subclases de los Índices de Fragilidad Ambiental. Anexo Cuadro N°3.

ARTÍCULO 78. Se considera Obra Menor (individual) aquella cuya área de construcción sean menores o iguales a 30 metros cuadrados. Se excluyen aquellas con soluciones estructurales y arquitectónicas que demanden estudios técnicos.

Los requisitos a presentar para efectos del permiso correspondiente son los siguientes:

a. Formulario de Solicitud debidamente lleno y firmado por el propietario.

b. Certificado de uso de suelo en caso de industria debe presentar la calificación de la actividad (grupo de riesgo y condiciones) por parte del Ministerio de Salud.

c. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.

d. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida, legible y sin pegas, debe contar el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento. (En caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo)

e. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público. (En caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo)

f. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (M.O.P.T, I.C.A.A, MINAET, I.N.V.U, compañías eléctricas y de telecomunicaciones correspondientes etc.).

g. Tres copias (3) de los planos constructivos visados por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) y por el Área Rectora de Salud.

h. En caso de una segunda planta, planos firmados por un profesional responsable y supervisor de la obra aportando lo siguiente:

h.1. Planta de distribución arquitectónica a escala 1:50 debidamente acotada, rotulada con la respectiva descripción de materiales predominantes.

h.2. Corte transversal y longitudinal que muestre la estructura de cimentación y soporte.

h.3. Detalles estructurales a escala 1:10.

h.4. Localización de la obra en el plano catastrado.

j.6. Elevaciones principales de la obra

i. Constancia de pago la Póliza de Riesgos Profesionales.

Estar al día en el pago de las obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, de conformidad con el artículo 74 de su Ley Orgánica.

ARTÍCULO 79. Se considera Obra Mayor aquella cuya área de construcción sea mayor de 30 metros cuadrados. Los requisitos para el permiso de construcción, debe presentar los siguientes:

a. Formulario de Solicitud completo y firmado por el propietario.

b. Informe de la propiedad o finca emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público, (en caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo).

c. Certificado de uso de suelo, (en caso de industria debe presentar la calificación de la actividad (grupo de riesgo y condiciones) por parte del Ministerio de Salud.

d. Tres copias (3) de los planos constructivos visados por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) y por el Área Rectora de Salud.

e. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.

f. Constancia de pago la Póliza de Riesgos Profesionales

g. Diseño de solución y tratamiento de aguas (sanitarias y pluviales)

h. Viabilidad ambiental por SETENA (según corresponda)

i. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (M.O.P.T, I.C.A.A, MINAET, I.N.V.U, compañías de electricidad correspondientes)

j. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida y legible (sin reducciones o particiones), debe contar el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento. (En caso de que existan variaciones respecto al trámite de uso de suelo).

k. Estar al día en el pago de las obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, de conformidad con el artículo 74 de su Ley Orgánica.

ARTICULO 80. Se exceptúan del pago de permiso de construcción las obras destinadas al mantenimiento y seguridad de las propiedades: trabajos de fontanería, instalación de verjas, rejas, portones, cortinas de acero, aire acondicionado, cambio o reparación de techo, paredes o piso en áreas menores de 40 metros cuadrados siempre y cuando estas obras no varíen el área ni la morfología de las propiedades. De estos trabajos, se debe comunicar por escrito al encargado del Proceso de Ordenamiento Territorial, para efectos de control.

ARTICULO 81. Para tramitar solicitud de aprobación de Anteproyecto de urbanización, conjunto habitacional y condominio en cualquiera de sus modalidades se debe cumplir con los siguientes requerimientos:

a. Solicitud de revisión del anteproyecto firmada por el profesional responsable.

b. Referencia del otorgamiento municipal del certificado del uso del suelo otorgado por el Proceso de Ordenamiento Territorial.

c. Disponibilidad de descarga de aguas pluviales otorgados por el Proceso de Ordenamiento Territorial.

d. Plano con las curvas de nivel existente y modificado.

e. Dos copias del anteproyecto visado por la Dirección de Urbanismo del INVU.

f. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (M.O.P.T, I.C.A.A, MINAET, I.N.V.U, compañías de electricidad correspondientes).

g. Traer aprobado por la Comisión Costarricense de Nomenclatura, del Instituto Geográfico Nacional del MOPT, el nombre que se le dará al proyecto.

h. Disponibilidad de Agua potable extendido por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados o por el acueducto rural. Respaldado en documento suscrito por el responsable del acueducto. En caso de que no exista suministro de agua

potable en la zona se debe aportar el visto bueno del Direcciónde aguas del MINAET para perforación y explotación del pozo.

i. Disponibilidad de alcantarillado sanitario. En caso de no existir red sanitaria se debe realizar prueba de infiltración del terreno para determinar el sistema de tratamiento de agua más apropiado.

j. Presentar diseño y cálculo hidráulico para la disponibilidad de desfogue de aguas pluviales.

k. Cumplir con los requisitos establecidos en la Tabla de Subclases del IFA.

ARTÍCULO 82. Para obtener el permiso de construcción de proyectos en condominio en cualquiera de sus modalidades, conjuntos habitacionales, urbanizaciones, industria, comercio y servicios; se debe presentar los siguientes requisitos:

a. Formulario de solicitud de Permiso de Construcción, completo y firmado por el propietario y el profesional responsable incorporado al C.F.I.A.

b. Una copia (1) del Anteproyecto aprobado por el Proceso de Ordenamiento Territorial.

c. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.

d. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público.

e. Tres copias (3) de los planos constructivos sellados ó visados por el I.N.V.U., C.F.I.A., y I.C.A.A., además una copia digital de todas las láminas del proyecto.

f. Resolución de SETENA según corresponda.

g. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida y legible (sin reducciones o particiones), debe contar con el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento, (en caso de que después de extendido el uso de suelo el plano haya sufrido modificaciones)

h. Estudio de suelos, estabilidad de taludes, capacidad de filtración, hidrogeológico según corresponda así como lo indicado en el Código Sísmico y Código de Cimentación.

i. Constancia de pago la Póliza de Riesgos Profesionales.

j. Estar al día en el pago de sus obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, de conformidad con el artículo 74 de su Ley Orgánica.

k. Cronograma de actividades de las obras del proyecto.

l. Cumplir con los requisitos establecidos en la Tabla de Subclases del IFA.

ARTICULO 83. Para obtener el permiso de ampliaciones, restauraciones, remodelaciones a las edificaciones existentes, debe presentar los siguientes requisitos:

a. Formulario de solicitud de Permiso de Construcción, completo y firmado por el propietario y el profesional responsable.

b. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.

c. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, nítida y legible (sin reducciones o particiones), debe contar el visado municipal en los términos que establece la Ley de Planificación Urbana y el presente Reglamento.

d. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público.

e. Alineamientos y afectaciones extendidos por las instituciones atinentes (M.O.P.T, I.C.A.A, I.C.E, C.N.F.L, MINAET, I.N.V.U).

f. Constancia de pago la Póliza de Riesgos Profesionales.

g. Estar al día en el pago de sus obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social, de conformidad con el artículo 74 de su Ley Orgánica.

ARTICULO 84. Disponibilidad de desfogue de aguas pluviales: Derivado del crecimiento urbano en las cercanías de los ríos, quebradas y acequias, en el área de desarrollo urbano del cantón y los problemas generados por desbordamiento de los mismos en las áreas urbanas; para los nuevos proyectos habitacionales, comerciales, industriales e institucionales, el Proceso de Ordenamiento Territorial determinará en cada caso acorde con el estudio hidrológico previo y el diseño del anteproyecto si la disponibilidad de descarga de aguas pluviales se autoriza en forma directa o indirecta al río, quebrada o acequia propuesta. Si se solicita en forma indirecta la descarga será mediante soluciones alternativas, tales como, lagunas de retención y sus obras de mitigación, además de los estudios complementarios de acuerdo con la normativa vigente. En caso de que la descarga se rechace de forma definitiva por la magnitud del proyecto, se procederá a solicitar al interesado una propuesta que satisfaga sus necesidades y las de la comunidad circundante.

ARTICULO 85. Lotes frente a servidumbre: Todas las parcelas resultantes de un fraccionamiento tendrán acceso directo a vía pública. En casos calificados, la Municipalidad podrá admitir la subdivisión de lotes mediante servidumbres de paso, siempre que se cumpla con las siguientes normas:

a. La finca debe estar dentro del anillo de crecimiento urbano establecido en el P.O.T.

b. 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.

c. En subdivisiones hasta de tres (3) lotes para vivienda unifamiliar, se tendrá una servidumbre de cuatro metros (4,00m.) de ancho. De éstos, 1 metro (1m) corresponderán a la acera y el resto a calzada. La longitud de una servidumbre de acceso a los lotes interiores no excederá de 60 metros.

d. Por cada lote adicional para vivienda unifamiliar se requiere un metro (1,00m.) adicional en el ancho de la servidumbre, hasta completar siete metros (7,00m.) de ancho.

e. Frente a servidumbres solamente se podrá segregar un máximo de seis (6) lotes.

f. Todos los lotes resultantes de las subdivisiones, deben cumplir con las disposiciones urbanísticas que establezca el P.O.T. según la zonificación correspondiente. 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 tapias.

g. La segregación autorizada frente a servidumbre, en los términos de los artículos anteriores, implica que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar servicios públicos, de cualquier índole, así como de aquel a las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar.

h. No obstante lo indicado en el párrafo anterior, en cuanto a servidumbres la municipalidad no tiene obligación de darles mantenimiento, ni de prestar servicios a los lotes interiores.

ARTICULO 86. Toda servidumbre debe cumplir con los siguientes requisitos de infraestructura:

a. Sistema de desfogue de aguas pluviales (cordón y caño, pozos)

b. Calzada concreto, asfalto, adoquín

c. Sistema de tendido eléctrico adecuado

d. Red de agua potable

e. Prevista de red sanitaria en caso de existir colector sanitario en la zona

f. Deposito para desechos sólidos clasificados frente a calle pública con capacidad para almacenar separadamente los desechos de todos los lotes fraccionados.

ARTÍCULO 87. De conformidad con el Artículo 39 de la Ley de Planificación Urbana, es obligación del desarrollador la presentación ante la Municipalidad la Garantía de Cumplimiento, en el momento del visado del plano mosaico, siempre y cuando demuestre un avance del 70% en las obras de infraestructura.

ARTÍCULO 88. Para el trámite de fijación de garantía de cumplimiento por obras faltantes en proyectos de urbanización, conjunto habitacional o condominio residencial, comercio e industria debe presentar la siguiente documentación:

a. Solicitud firmada por el propietario.

b. Presupuesto detallado de las obras realizadas y cálculo de las obras faltantes, firmadas por el profesional responsable de la obra y desarrollador.

c. Descripción del tipo de garantía ofrecida.

ARTÍCULO 89. Para la recepción de obras de proyectos urbanísticos, liberación de garantía parcial o total y venta de lotes el interesado debe cumplir con los siguientes requisitos:

a. Haber cumplido con todos los requisitos para el visado del plano mosaico.

b. Solicitud completa y firmada por el propietario o el interesado.

c. Copia de la cédula de identidad si el propietario es persona física y copia de cédula jurídica y certificación de la personería de la sociedad propietaria del inmueble, con no más de un mes de extendida. Además copia de la cédula de identidad del representante legal.

d. Dos copias de planos originales, dos copias de segregación y una digital por cada área pública a ceder, señalando las siguientes áreas:

d.1 Zonas de protección

d.2 Calles públicas

d.3 Servidumbres (pluviales, sanitarias, eléctricas, telefónicas y otras)

d.4 Área de juegos infantiles

d.5 Área de facilidades comunales

d.6 Área de parque.

d.7 Ubicación de hidrantes

e. Documento preliminar de inscripción de bienes públicos del proyecto para su revisión.

f. Informe de la finca o propiedad emitido por el Registro Público ó certificación vigente emitida por un Notario Público.

g. Cumplir con los requisitos establecidos en la Tabla de Subclases del IFA.

CAPITULO XI

PROTECCIÓN DE ESTRUCTURAS CONTRA INCENDIO

ARTÍCULO 90. La normativa contenida en este capítulo se debe aplicar complementariamente y sin detrimento a la normativa contenida en el Reglamento Técnico General sobre Seguridad Humana y Protección Contra Incendios y el Manual de Disposiciones Técnicas sobre Seguridad Humana y Protección Contra Incendios y sus reformas.

ARTÍCULO 91. Las columnas de acero de una estructura de ese material y el acero longitudinal en las de concreto armado, deberán ser protegidas contra el calor intenso de un incendio, rodeándolas de una capa protectora de algún material retardante de fuego. Esta protección deberá ser completa, desde el piso hasta la parte inferior del piso superior o de las vigas, incluyendo ménsulas, capiteles y otras piezas que transmitan esfuerzo o el calor. No debe ser interrumpida por agujeros, tubos o ductos que permitan la entrada al calor. Además, según el caso, deben cumplirse los siguientes requerimientos:

a. En las edificaciones clasificadas como de "Riesgo extraordinario" la protección al fuego deberá ser de materiales retardatorios por tres horas.

b. En edificios clasificados como de "Riesgo leve" o "Riesgo ordinario", esa protección deberá ser de 2 horas.

c. La cara exterior de las columnas exteriores, deberá protegerse cuando el edificio vecino esté construido con materiales combustibles.

d. La protección en las columnas de acero deberá sujetarse por medio de alambres arrollados a la misma, cedazo grueso u otro medio que le impida desprenderse durante un incendio o durante el uso del edificio, o algún otro sistema semejante o más efectivo.

e. En las columnas de concreto armado la protección de las varillas longitudinales será suficiente con el recubrimiento más el repello.

ARTÍCULO 92. Protección contra incendio de pisos y vigas. Las vigas y las trabes de acero y el refuerzo de las vigas y trabes de concreto armado, deberán protegerse contra incendio con material retardatorio al fuego de la siguiente manera:

a. Protección de tres horas en estructuras clasificadas como de "Riesgo extraordinario".

b. Protección de una hora en edificios clasificados como de "Riesgo leve" o "Riesgo ordinario".

c. En los pisos con viguetas de acero la protección puede lograrse con un cielo raso de repello de cemento y arena, yeso u otro material aprobado. El cielo raso repellado se hará sostenido por cedazo y éste por piezas o alambres de material incombustible.

d. En el planeamiento y construcción del cielo deberá tenerse mucho cuidado para que no haya aberturas o grietas por donde pueda entrar el fuego.

ARTÍCULO 93. **Protección de estructuras de techo.** Las estructuras de acero y de madera de los techos deberán protegerse contra incendio por medio de un cielo raso de repello o de otro material aprobado, retardante de fuego por una hora. Este cielo deberá ser planeado y construido con la normativa o metodología más actualizada vigente. Se exceptúan de este requisito los edificios residenciales de no más de dos pisos, los locales destinados a las industrias metal-mecánicas, los que presentan "Riesgo leve de incendio" debido al material con que trabajan o almacenan, o los locales que tengan las cerchas a más de 6 metros de altura sobre el nivel del material combustible.

ARTÍCULO 94. Edificaciones de madera. Las edificaciones de madera deberán construirse de manera que su combustión sea lenta para evitar un colapso rápido de su estructura ajustándose a requisitos de diseño aprobados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las normas determinadas en el Manual de Disposiciones Técnicas sobre Seguridad Humana y Protección Contra Incendios y sus reformas.

ARTÍCULO 95. Puertas. Las puertas retardatorias al fuego deberán montarse de tal forma que no queden aberturas entre la puerta y el marco, ni entre éste y la pared. Se acepta como material para las hojas resistentes al fuego por una hora la madera dura sólida y madera laminada o conglomerada de 25 milímetros de espesor. Se debe construir cada hoja de una sola pieza. Puertas de mayor resistencia al fuego necesitan un diseño especial.

ARTÍCULO 96. Muros cortafuegos. Tendrán las siguientes características:

a. Se levantará desde la fundación hasta una altura de 40 centímetros sobre el techo.

b. No deben tener ninguna abertura ni ser atravesados por vigas de acero, madera o tuberías

c. Deberán ser diseñados contra sismos tomando en cuenta el arriostramiento que le pueda dar la estructura. Asimismo se tomará en cuenta en el diseño el empuje de las vigas de acero por dilatación térmica hasta una temperatura de quinientos cincuenta grados centígrados (550° C).

d. Para edificios de "Riesgo leve" o "Riesgo ordinario" esos muros podrán ser construidos de ladrillo de barro, bloques de concreto o concreto armado de por lo menos 10 centímetros de espesor y con repello mínimo de 1,50 centímetros.

e. Para edificios clasificados como de "Riesgo extraordinario", los muros cortafuego deberán ser de por lo menos 15 centímetros de espesor, repellados como en el párrafo anterior se indica.

ARTÍCULO 97. Plásticos y materiales aislantes. En el interior de los edificios queda prohibido el uso de plásticos y otros materiales que produzcan mucho humo o gases venenosos al calentarse. El uso de materiales similares, deberá ser aprobado por el Ministerio de Salud.

ARTÍCULO 98. Materiales retardatorios al fuego. Los materiales retardatorios al fuego que se pueden usar serán aquellos que pasen la prueba ASTM-C 152 y ASTM-E 119-76 o subsiguientes actualizaciones.

ARTÍCULO 99. Sobre demás aspectos de protección contra incendios. Para los siguientes tipos de edificaciones o infraestructura: sitios de reunión pública, sitios de ocupaciones residenciales, condominios verticales, urbanizaciones y edificios educativos, se especifican los requerimientos en el Manual de Disposiciones Técnicas sobre Seguridad Humana y Protección Contra Incendios de la Ley N°8228 y sus reformas.

CAPITULO XII

ZONAS DE INUNDACIÓN, ZONAS DE PROTECCIÓN DE RECURSO HÍDRICO

ARTÍCULO 100. Dentro de la zona de inundación determinados por el estudio de Índices de Fragilidad Ambiental (IFAs), se permitirá únicamente la construcción de edificaciones elevadas, construidas sobre pilotes.

ARTÍCULO 101. A aquellas construcciones que se encuentren invadiendo la Zona de Protección de Ríos, Quebradas o Nacientes de Agua, no se les otorgara permisos de ampliación y/o remodelación; ello con el objetivo de que se deterioren y sean demolidas.

ARTÍCULO 102. Las construcciones que se realicen en zonas propensas a inundación deben estar fuera de los límites de la zona de inundación establecida en el Mapa de los Índices de Fragilidad Ambiental (IFAs) del cantón.

ARTÍCULO 103. Salidas de alcantarillas. Todas las salidas de alcantarillas pluviales de las urbanizaciones y proyectos en general, deben ser protegidas ante los procesos erosivos que puedan ser ocasionados por la salida de las aguas al río y debe, realizar la conexión de la alcantarilla al río con un ángulo de 45º, medido respecto a la margen. La altura de caída del agua debe ser menos de un metro de altura sobre el nivel medio del río para evitar la socavación del fondo del canal o río.

ARTÍCULO 104.La salida de la alcantarilla no debe quedar por debajo del nivel medio del río, ya que en caso de tormenta se impediría la salida del agua de las alcantarillas. La entrada del agua al río se debe proteger la caída del agua con estructuras de disipación de energía en el agua para evitar la socavación. Así mismo en los casos en donde no sea posible que la salida quede sobre el nivel del río durante la tormenta, se deberán colocar válvulas check así como, o de mariposa, u otros tipos que permitan circular el agua solo desde la tubería hacia el río y no a la inversa.

ARTÍCULO 105.Obstrucciones. Se prohíbe la construcción de rampas de acceso a viviendas o edificios en general que obstruyan de cualquier forma el libre paso del agua que escurre por los caños y cunetas.

CAPÍTULO XIII

PLAZOS

ARTICULO 106. Una vez autorizado el inicio del trámite y entregada la documentación en la Plataforma de Servicios, para solicitar el permiso de construcción, el interesado contará con 90 días naturales para retirar los documentos previa notificación; pasado este período, la solicitud e inclusive los planos entregados se archivarán de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7202 de Archivo Nacional.

ARTICULO 107. Para la aprobación de obras y proyectos que reúnan todos los requisitos y condiciones, el Proceso de Ordenamiento Territorial tendrán 30 días naturales para resolver. Dicho plazo se contará a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud, de conformidad con lo señalado en la Ley General de la Administración Pública Nº 6227.

ARTICULO 108. Una vez otorgado el respectivo permiso, el interesado contará con un período de 6 meses para su respectiva cancelación, en caso contrario será anulado el trámite.

ARTICULO 109. La licencia de construcción otorgada por la Municipalidad, tendrá una vigencia de un año a partir del pago del tributo correspondiente. Dicho plazo podrá extenderse en función de la justificación del interesado para su respectiva valoración y resolución. Cuando la obra no se inicie en ese plazo, se debe tramitar de nuevo el permiso con todos los requisitos que señala este Reglamento.

ARTÍCULO 110. Si las obras se inician en el transcurso del plazo establecido para la licencia, esta se extenderá por un año a partir de que se inicien las obras. Si las obras son suspendidas, se aplicará una caducidad de un año para reiniciar las mismas. En caso de no iniciar, deberá tramitar nuevamente los permisos.

ARTICULO 111. El Proceso de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad otorgará por una sola vez una prórroga de un año, en los casos en que el interesado haya iniciado la obra o no y lo solicite, siempre y cuando no haya vencido el plazo que se indica en el artículo anterior.

ARTICULO 112. Si se vence el plazo de la prórroga sin que el interesado inicie la obra, este deberá solicitar nuevamente el permiso.

ARTICULO 113. En casos fortuitos, en que las condiciones naturales del área a desarrollar y de influencia varíen por causas ajenas al interesado, éste deberá tramitar nuevamente el permiso de conformidad con los requisitos y las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO XIV

SANCIONES Y RECURSOS PROCEDENTES

ARTÍCULO 114. La Municipalidad está facultada para que, por sí sola, o en conjunto con otras Instituciones imponga sanciones por las infracciones al P.O.T. y sus Reglamentos. Estas sanciones incluyen multas, suspensión, clausura, desocupación y demolición de lo construido sin autorización, de acuerdo con lo que establece la legislación vigente.

ARTÍCULO 115. Toda infracción al P.O.T y sus Reglamentos que se cometa por parte del profesional responsable de un proyecto, del propietario del inmueble, del contratista de sus representantes legales, o por cualquier administrado en general, será sancionado conforme lo estipulan las leyes vigentes.

ARTÍCULO 116. De conformidad con las disposiciones de la Ley de Construcciones, en los casos que se detecten obras sin las respectivas licencias municipales, la Administración Municipal por medio del Proceso de Inspección, notificará al administrador y clausurará la obra.

El Proceso de Ordenamiento Territorial contará con 5 días hábiles, plazo en que deberá levantar la información detallada con respecto al caso: ubicación de la propiedad, tamaño del lote, avance de la construcción y el derecho de vía.

ARTÍCULO 117. Con el estudio realizado, se procederá a notificar al administrado lo siguiente:

a. Advertencia de que debe obtener el respectivo permiso de construcción dentro del plazo de 30 días hábiles así como cancelar la respectiva multa.

b. En caso de que en el plazo otorgado no obtuviera el permiso, se procederá a imponer las multas y sanciones que indica la Ley de Construcciones y este Reglamento.

c. Que tiene derecho a interponer los recursos de revocatoria y apelación de conformidad con el Código Municipal, Artículo 162.

d. En caso de que la Municipalidad ejecute la demolición de obras ilícitas, esta cobrará al propietario el costo correspondiente.

e. La notificación se hará en el lugar de la obra con el propietario, profesional responsable, ingeniero residente o su asistente, maestro de obras, o cualquier persona mayor de edad consignándose en la notificación.

f. El monto de la multa será el uno por ciento (1.0%) sobre el valor total de la obra.

CAPÍTULO XV

AJUSTES DE LÍMITES DE ZONA

ARTICULO 118. Para la aplicación e interpretación de los alcances del presente Reglamento, con respecto al Anillo de Contención Urbana, este se ajusta considerando los accidentes geográficos y la infraestructura existente.

ARTÍCULO 119. Toda finca o lote consolidado antes de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre dividido por dos zonas de uso del suelo, se incorporara el lote o la finca a la zona que tenga mayor porcentaje.

ARTÍCULO 120. Las fincas por cuyos terrenos se definió el límite de contención urbana o que están próximos con este a no más de 100 m, podrán exceder el uso urbano dentro del área de protección en un porcentaje no mayor al 50% del área total de la finca, ó hasta 200m del límite, cualquiera que fuese menor.

ARTICULO 121. Se crean los cuadrantes urbanos para las áreas de desarrollo en las cabeceras de los distritos urbanos del Cantón.

CAPÍTULO XVI

LICENCIA PARA ACTIVIDAD LUCRATIVA

ARTÍCULO 122. Para efectos de desarrollar actividades lucrativas o de servicios, el interesado debe cumplir con la zonificación de usos del suelo señalados en este Reglamento. Y lo requerido en la Tabla de Subclases del IFA.

ARTICULO 123. Para la solicitud de licencias y patentes nuevas, el interesado debe presentar el certificado de uso del suelo y demás requisitos señalados en la Ley Nº 8220 y demás leyes y reglamentos vigentes, así como lo dispuesto en la Tabla de Subclases del IFA.

ARTÍCULO 124. Las actividades denominadas turnos o ferias se consideran actividades temporales, las cuales se podrán desarrollar en las distintas zonas, siempre y cuando se ajusten a lo estipulado en la Ley de Espectáculos Públicos y demás normativa vigente.

III.4 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN

TÍTULO IV
REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DEL CANTÓN DE NICOYA

CAPÍTULO XVII
GENERALIDADES

ARTÍCULO 125. Propósitos

a. Regular el crecimiento urbano del Cantón, para asegurarse que el Uso del Suelo sea empleado en inadecuados usos en relación a su vocación, potencialidad o medio físico natural.

b. Utilizar en forma racional el suelo urbano, tanto el que está empleado como el que se empleará en un futuro, a través de la definición de factores de ocupación y de utilización.

c. Evitar la especulación del suelo contiguo al área urbana, a través de la definición del crecimiento de ésta y de la determinación de usos y destinos del suelo.

d. Optimizar el uso del suelo con capacidad para el desarrollo urbano y distribuir en forma racional la población en la jurisdicción territorial, para poder dotarla de los servicios básicos de infraestructura y equipamiento, con preferencia en aquellas zonas subutilizadas del área urbana y en las que se observan bajas densidades u ociosidad.

e. Proponer un crecimiento racional del suelo urbano por etapas progresivas, según las tendencias previstas de crecimiento poblacional, de reservas habitacionales y otras demandas de suelo urbano, en función de las necesidades presentes y futuras a corto mediano y largo plazo.

ARTÍCULO 126. Con el objetivo de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el Cantón y contribuir a la consolidación de ciertos usos y actividades, además de protegerlas de otros usos molestos e incompatibles, se definen los siguientes tipos de usos del suelo:

a. **Uso Conforme:** Todas aquellas actividades y obras de edificación que cumplan con las disposiciones de este Reglamento.

b. **Usos No Conformes:** Toda actividad y obras de edificación que no se pueden desarrollar en un lote por no cumplir con las disposiciones de este Reglamento.

c. **Usos Condicionales:** Son todos aquellos usos existentes o solicitados una vez aprobado el P.O.T., que por sus características, pueden causar molestias a los usos conformes en la zona, pero que con ciertos requisitos pueden garantizar que esas posibles molestias se confinen dentro de la propiedad a través de medidas como retiros de construcción, de insonorización, arborización, espacios extras en parqueos y otros. El no acatar esta disposición, se revierte el uso a un uso no conforme por tanto se clausurará, además cancelación de la patente municipal. Dichas disposiciones se detallan en el Tabla de Usos Condicionantes anexada a este reglamento en el Cuadro N° 2.

d. Usos existentes, No conformes: Todas aquellas actividades y edificaciones existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente reglamento, pero que no son compatibles con sus disposiciones. Para estos casos no se permitirá el crecimiento de estas actividades y las intervenciones en construcciones existentes se permitirán en las siguientes situaciones:

d.1 Obras de mantenimiento de lo existente (no implique cambios o reparación de la estructura primaria).

d.2 Cuando el inmueble sea de valor histórico, cultural o patrimonial.

d.3 Cuando las remodelaciones sean para cumplir con las normas de seguridad e higiene.

d.4 Cuando el inmueble sufra daños por siniestros. En este caso, para fijar los daños se debe presentar la memoria de cálculo estructural, elaborado por un profesional responsable.

ARTÍCULO 127. Con el fin de regular las diferentes actividades que se desarrollan en el Cantón de Nicoya, y contribuir a la consolidación de unas y protección de otras de conformidad con el P.O.T., su jurisdicción territorial se divide según los mapas anexos en las siguientes zonas:

ZONAS	SIGLA
Zona Residencial de Alta Densidad	ZRAD
Zona Residencial de Media Densidad	ZRMD
Zona Residencial de Baja Densidad	ZRBD
Zona Mixta Primaria: residencial, servicios y comercio	ZMP
Zona Mixta Secundaria: residencial, servicios y comercio	ZMS
Zona Comercial y Servicios	ZCS
Zona Institucional	ZIT
Zona Logística Industrial	ZLI
Zonas Áreas Verdes y Recreativas	ZVR
Zonas de Control Especial	ZCE
Zona Reserva Infraestructuras	ZIF
Zona Urbanizable	ZUB
Zona Agricultura Intensiva	ZAI
Zona Agroforestal	ZAF
Zona Silvopastoril y Recreativa	ZSR

Zona de Protección de Recursos Hídricos	ZPRH
Zona de Protección de Recursos y Formaciones Singulares	ZPRS
Zona de Protección Hidrológica Forestal	ZPHF
Zona Turística 1	ZT1
Zona Turística 2	ZT2
Zonas de Uso Minero	ZUM

ARTÍCULO 128. En las áreas destinadas a uso comunal, se permitirá la realización de eventos temporales públicos o privados tales como reuniones sociales (cumpleaños, bodas, té, bailes, ventas de comidas, bingos, exposiciones), siempre y cuando se ajusten a la Ley de Espectáculos Públicos y demás normativa vigente.

ARTÍCULO 129. En las zonas residenciales de alta, mediana y baja densidad, no se otorgarán certificados de uso del suelo para usos no residenciales en lotes ubicados frente a alamedas, servidumbres o en calles públicas menores a 10 metros de derecho de vía (en caso de urbanización).

En calles públicas que no tengan su origen en urbanización, no se otorgarán certificados de uso del suelo en calles menores a 8.5 metros de derecho de vía y cumpla con la demás normativa vigente. Igualmente, no se otorgarán certificados de uso del suelo no residenciales en calles sin salida, si la misma no presenta espacios adecuados para maniobras vehiculares.

CAPÍTULO XVII

ZONAS RESIDENCIALES

ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (ZRAD)

ARTÍCULO 130. Propósito: El propósito de esta zona es aprovechar al máximo la infraestructura existente, en términos de redes y servicios para favorecer la densificación. Esta zona se ubica en Centro de Nicoya y Samara, entre otros.

ARTICULO 131 .Usos Conformes: vivienda unifamiliar y multifamiliar.

ARTÍCULO 132. Usos No Conformes: centros comerciales, gimnasios, locales de culto, restaurantes, talleres de servicios, industria, bares, salones de fiestas y de baile, licoreras,

discotecas o similares, pooles y billares, juegos electrónicos o futbolines, clínicas veterinarias, lavados de autos, salas para práctica de bicicleta estacionaria, venta de mascotas.

ARTÍCULO 133. Usos Condicionales: albergues, asilos, hogares comunitarios, lavanderías y secado de ropa, centros de copiado y ploteo, bazares, librerías, guarderías, sodas sin espectáculo público, abastecedores, cafés Internet, panaderías, verdulerías, farmacias, sastrería, reparación de calzado, venta de plantas, hogares comunitarios, heladerías, EBAIS, centros médicos ó clínicas.

ZONA RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD (ZRMD)

ARTÍCULO 134. Propósito: El propósito de esta zona es establecer zonas intermedias de crecimiento de la población que aunque no cuenten con la totalidad de los servicios de la ZRAD, éstos puedan ser implementados en el mediano y largo plazo. Esta zona se ubica en Nicoya Centro, Mansión, Samara, Nosara, San Antonio, Quebrada Honda, entre otros.

ARTÍCULO 135. Usos Conformes: vivienda unifamiliar y multifamiliar

Tratándose de oficinas de servicios profesionales, estas se permitirán siempre y cuando el propietario de la vivienda sea el profesional y disponga como mínimo de un (1) espacio de estacionamiento adicional para uso exclusivo de sus clientes. Estas oficinas no podrán tener más de 50 metros cuadrados de área.

ARTICULO 136. Usos No Conformes: comercio mayor, restaurantes, talleres de servicios en general, industria, bares, salones de fiestas y de baile, licoreras, discotecas o similares, pooles y billares, juegos electrónicos o futbolines, venta de mascotas, lavados de autos.

ARTÍCULO 137. Usos Condicionales: albergues, asilos, gimnasios, centros de copiado y ploteo, funerarias y capillas de velación, lavanderías y secado de ropa, bazares, librerías, guarderías, centros de copiado, sodas sin espectáculo público, mini súper, cafés Internet, panaderías, verdulerías, farmacias, sastrería, reparación de calzado, viveros, laboratorios clínicos, hogares comunitarios (propietarios de la vivienda), alquiler de cintas de video, salas para práctica de bicicleta estacionaria, academias de arte, locales de culto, cementerios, clínicas veterinarias, EBAIS, centros médicos ó clínicas.

ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (ZRBD)

ARTÍCULO 138. Propósito: El propósito de esta zona es establecer zonas de amortiguamiento o articulación entre la ZRAD y la ZRMD y las zonas de protección establecidas. Esta zona se ubica en Nicoya Centro, Mansión, Samara, Nosara, San Antonio, Quebrada Honda, Garza, Barco Quebrado, Esterones, Torito, Belén Nosarita, Guiones, Curime, Nambí, Puerto Humo, Copal, entre otros.

ARTÍCULO 139. Usos Conformes: vivienda unifamiliar y multifamiliar, desarrollos horizontales tipo quinta con una vivienda por lote como máximo.

Tratándose de oficinas de servicios profesionales, estas se permitirán siempre y cuando el propietario de la vivienda sea el profesional y disponga como mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso exclusivo de sus clientes. Estas oficinas no podrán tener más de 50 metros cuadrados de área.

ARTÍCULO 140. Usos No Conformes: comercio mayor, talleres de servicios en general, industria, bares, salones de fiestas y de baile, salas de eventos especiales, licoreras, discotecas o similares, pooles y billares, juegos electrónicos o futbolines, lavados de autos.

ARTÍCULO 141. Usos Condicionales: albergues, asilos, gimnasios, hogares comunitarios, hoteles tipo desayuno (con un máximo de 10 habitaciones), restaurantes y sodas sin espectáculo público, centros de copiado y ploteo, alojamiento temporal, EBAIS, centros médicos ó clínicas, funerarias y capillas de velación, clínicas veterinarias, cementerios, bazares, librerías, mini súper, cafés Internet, panaderías, verdulerías, farmacias, sastrería, reparadora de calzado, laboratorios clínicos, viveros, alquiler de cintas de video, salas para práctica de bicicleta estacionaria, locales de culto.

ARTÍCULO 142. Requisitos Generales para las Zonas Residenciales de Alta, Media y Baja Densidad (ZRA, ZRM, ZRB). Los requisitos urbanísticos o generales se desglosan para cada una de estas zonas en la Tabla de Normas anexada a este reglamento en el Cuadro N°1 y en la Tabla de Subclases del IFA cantonal.

a. Por cada 10% de área de cobertura que se disminuya en la construcción vertical, en cada zona se permitirá aumentar en un piso adicional la altura máxima permitida hasta un máximo de 6 pisos.

b. El retiro lateral no se exigirá cuando el material de la pared en la respectiva colindancia sea incombustible y no tenga ventana o linternilla. En caso contrario se exigirá 1,50m para unidades habitacionales de 1 piso; 3,00 m para las de 2 pisos. Por cada piso adicional deberá agregarse 1,00 m de retiro adicional.

c. El retiro posterior en unidades de vivienda de 1 piso, será de 2.5 m; 3.5 m para unidades de vivienda de 2 pisos y por cada piso adicional, debe agregarse 1.0 m de retiro posterior.

d. El retiro posterior se aumentará en 1.0 m por cada piso adicional, conforme a la densidad de la zona pudiendo construirse los pisos en forma escalonada.

e. En casos de lotes con frente a vía pública menores a la norma, se aplica lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones

CAPÍTULO XVIII

ZONA MIXTA PRIMARIA: Residencial, Servicios y Comercio (ZMP)

ARTÍCULO 143. Propósito: El propósito de esta zona es establecer sectores donde confluyan diferentes actividades y usos compatibles como servicios, comercio, vivienda, espacios recreativos, para procurar el mínimo desplazamiento de los usuarios en vehículos privados y fomentar el uso del transporte público. Se pretende potenciar actividades a una mayor escala en relación con los demás centros poblados. Esta zona se ubica en Nicoya Centro.

ARTÍCULO 144. Usos Conformes: vivienda unifamiliar (de mediana densidad), multifamiliar (vertical), comercio, servicios, espacios públicos: plazas (deportivas, recreativas), bulevares y parques; servicios institucionales públicos y privados (centros educativos, instituciones), locales de culto (capillas), centros de capacitación y aprendizaje. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 145. Usos No Conformes: bares, industria en general, moteles, depósitos de materiales de construcción, almacenes al por mayor, talleres de enderezado y pintura, hojalatería, plomería, mecánicos, reparación de batería, carpintería, venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas, hospitales, terminales de buses, salas de eventos, discotecas, exhibición y venta de automotores livianos (sin taller de servicios), clubes nocturnos, locales de culto, comercio mayor. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 146. Usos Condicionales: Estaciones de servicios, hoteles cama desayuno, funerarias o capillas de velación, veterinarias, gimnasios, guarderías, salas de práctica de bicicleta estacionaria, academias de arte, EBAIS, centros médicos ó clínicas. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTICULO 147. Requisitos: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento y el anexo N°3 la Tabla de Subclases del IFA.

ARTÍCULO 148. En las zonas de comercio y de servicios, el área de estacionamiento puede ubicarse en la zona de retiro frontal o posterior. Esta área debe dejarse por cada 40 metros cuadrados de construcción, un estacionamiento de 2.5 metros de ancho por 5.5 metros de largo.

a. Ningún caso se permitirá que el área de estacionamiento obstaculice el área de aceras.

b. En caso de utilizar el área de retiro frontal como estacionamiento, se deberá dejar dentro del área constructiva un 10% de zona verde.

c. En caso de utilizar el área de retiro frontal como estacionamiento, se deberá dejar dentro del área constructiva un 10% de zona verde.

CAPÍTULO XIX

ZONA MIXTA SECUNDARIA: Residencial, Servicios y Comercio (ZMS)

ARTÍCULO 149. Propósito: El propósito de esta zona es establecer sectores donde confluyan diferentes actividades y usos compatibles como servicios, comercio, vivienda, espacios recreativos, para procurar el mínimo desplazamiento de los usuarios en vehículos privados y fomentar el uso del transporte público. Pretende estimular actividades en menor escala en los centros poblados periféricos al centro, de igual manera busca establecer corredores comerciales entre centros poblados con el fin de potenciar las zonas turísticas del cantón, esta zona se diferencia de la Zona Mixta Primaria por sus usos permitidos (Ver cuadro N°2). Esta zona se ubica en Mansión, San Antonio, Samara, Nosara, Corralillo, Quebrada Honda, y Belén de Nosarita.

ARTÍCULO 150. Usos Conformes: vivienda unifamiliar (de mediana densidad), multifamiliar (vertical), comercio, servicios, espacios públicos: plazas (deportivas, recreativas), bulevares y parques; servicios institucionales públicos y privados (centros educativos, instituciones), locales de culto (capillas), centros de capacitación y aprendizaje. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 151. Usos No Conformes: bares, industria en general, moteles, depósitos de materiales de construcción, almacenes al por mayor, talleres de enderezado y pintura, hojalatería, plomería, mecánicos, reparación de batería, carpintería, venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas, hospitales, terminales de buses, salas de eventos, discotecas, exhibición y venta de automotores livianos (sin taller de servicios), clubes nocturnos, locales de culto, comercio mayor. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 152. Usos Condicionales: Estaciones de servicios, hoteles cama desayuno, funerarias o capillas de velación, veterinarias, gimnasios, guarderías, salas de práctica de bicicleta estacionaria, academias de arte, EBAIS, centros médicos ó clínicas. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTICULO 153. Requisitos: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento y el anexo N°3 la Tabla de Subclases del IFA.

ARTÍCULO 154. En las zonas de comercio y de servicios, el área de estacionamiento puede ubicarse en la zona de retiro frontal o posterior. Esta área debe dejarse por cada 40 metros cuadrados de construcción, un estacionamiento de 2.5 metros de ancho por 5.5 metros de largo.

a. Ningún caso se permitirá que el área de estacionamiento obstaculice el área de aceras.

b. En caso de utilizar el área de retiro frontal como estacionamiento, se deberá dejar dentro del área constructiva un 10% de zona verde.

c. En caso de utilizar el área de retiro frontal como estacionamiento, se deberá dejar dentro del área constructiva un 10% de zona verde.

CAPÍTULO XX

ZONA INSTITUCIONAL (ZIT)

ARTÍCULO 155. Propósito: El propósito de esta zona es preservar y consolidar los espacios para los servicios básicos públicos y privados: instituciones gubernamentales, organismos no gubernamentales, fundaciones, instituciones internacionales y del gobierno local en los que se realizan actividades complementarias para la población. Esta zona se ubica en todos los centros poblados del cantón.

ARTÍCULO 156. Usos Conformes: educación: kinders, escuelas, colegios o universidades, bibliotecas y museos. Salud: clínicas y hospitales. Servicios de protección y afines: policía, bomberos, Cruz Roja. Servicios y oficinas gubernamentales: tribunales, correos, regionales de ministerios, oficinas instituciones públicas, bancos estatales, cementerios públicos o privados. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 157. Usos No Conformes: industria, centros comerciales, vivienda. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 158. Usos Condicionales: restaurantes y sodas sin espectáculo público, cafés Internet, centros de copiado y ploteo, librerías, venta de equipo de cómputo y accesorios, servicios de oficina para la salud, bufetes, oficinas de ingeniería/ arquitectura, servicios religiosos, funerarias y capillas de velación, servicios de telecomunicación. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

Para los casos de oficinas de servicios públicos, tales como cruz roja, correos, estos podrán ubicarse ajustándose a las disposiciones técnicas emitidas por el P.O.T., en lotes menores a los 1500 m² que establece el cuadro de requisitos.

ARTÍCULO 159. Requisitos: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento y el anexo N° 3 (Tabla de Subclases del IFA cantonal).

CAPÍTULO XXI

ZONA LOGISTICA INDUSTRIAL (ZLI)

ARTÍCULO 160. Propósito: El propósito de esta zona es permitir un tipo de industria B (riesgo moderado) y C (riesgo bajo), que sea compatible con otros usos de comercio o servicios. Esta zona se ubica sobre la ruta 21, entorno al centro de Nicoya.

ARTICULO 161. Previo a solicitar el certificado de uso del suelo para industria, se debe solicitar la calificación de la actividad (grupo de riesgo y condiciones) por parte del Ministerio de Salud.

ARTICULO 162. Requisitos: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento y el anexo Cuadro N°3 la Tabla Subclases del IFA cantonal.

ARTICULO 163. Industria artesanal, se considera que estas pequeñas industria en su gran mayoría salvo caso especiales deben ubicarse dentro del tejido urbano, ya que enviarlas a parques industriales significaría la pérdida de su mercado, así como por encima de sus posibilidades.

a. Esta se ubicará en la Zona Mixta Primaria; considerados como usos condicionales los cuales deben confinar las molestias.

b. Se aplicará los requisitos indicados en este Reglamento. Abajo se establecen los requisitos

ARTICULO 164. Usos Conformes: Almacenamiento de venta al por mayor, excepto cuando se trata de productos inflamables, explosivos o tóxicos. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

· Colchoneras y similares.

· Depósitos de madera, granos y mercadería en general.

· Garajes de servicio público.

· Venta y exhibición de maquinaria e implementos agrícolas.

· Venta y almacenamiento de materiales de construcción.

· Talleres de artesanía y pequeña industria, tales como carpinterías, ebanisterías, tapicerías, plomerías, fontanerías, talleres de reparación de utensilios domésticos y bicicletas, heladerías y envasadoras de productos alimenticios, siempre y cuando la producción y el almacenamiento de materiales y equipo se lleve a cabo en un local completamente cerrado.

· Talleres mecánicos de enderezado y pintura y talleres de reparación de vehículos y maquinaria de tipo liviano.

· Fabricación de aparatos eléctricos tales como radios, televisores, fonógrafos, rocolas, planchas, juguetes, abanicos y tostadores.

· Fabricación de básculas de tipo liviano y otros instrumentos de control y medición; instrumentos ópticos, científicos, médicos, dentales y aparatos ortopédicos.

· Fabricación de cuchillería, herramientas, agujas, navajas, botones y tapas de botella, siempre y cuando no incluyan niquelado o troquelado.

· Fabricación de instrumentos musicales y equipo fotográfico, excluyendo películas, placas y papel sensible.

· Estaciones de gasolina.

· Lavanderías.

· Fabricación de rótulos y anuncios no especificados.

- Estacionamientos de autobuses y camiones de carga.
- Fabricación de productos de cerámica, alfarería y mosaico, siempre y cuando se utilicen únicamente materiales ya pulverizados, cuya cocción se realice en hornos eléctricos o de gas.
- Fabricación de cajas de cartón y de envases de metal, siempre que no se incluya el troquelado.
- Fabricación, confección, mezclado y embalaje de cosméticos y jabones (siempre y cuando en el proceso se utilicen grasas elaboradas), perfumes y productos farmacéuticos.
- Fabricación de hielo.
- Establecimientos de recreación comercial.
- Deshidratación, conservación, congelación y envasado de frutas y legumbres.
- Producción de salsas, sopas y productos similares.
- Silos, necesarios para la industria de la zona, excepto para productos inflamables, explosivos o tóxicos.
- Fabricación de cacao y chocolate, dulces, bombones, confituras, gomas de mascar y galletas.
- Envasado de miel de abeja.
- Fabricación de tortillas.
- Fabricación de levadura, maltas y productos similares.
- Fabricación de hilos, siempre que se respeten las normas del Ministerio de Salud.
- Fabricación de calzado y artículos de cuero.
- Confección de ropa y artículos de tela.
- Paragüerías.
- Tapicerías y fabricación de cubre asientos.
- Fabricación de artículos de mimbre, palma y similares.
- Fabricación y procesamiento de artículos de corcho.
- Litografías, impresión y encuadernación.
- Ensamblaje de motores.
- Producción de máquinas de oficina.
- Fabricación de aparatos y maquinaria eléctrica, y de materiales y accesorios eléctricos, siempre que no se incluya el troquelado.
- Fabricación y reparación de vehículos de tracción animal y propulsión a mano, siempre que no se incluya el troquelado.
- Fabricación de relojes y artículos de joyería.
- Armado de juguetes.
- Fabricación de artículos deportivos.
- Fabricación de artículos de oficina, dibujo y arte.

· Producción de artículos menores de metal.

· Elaboración de productos de panadería y pastelería en hornos eléctricos y de gas.

· Fabricación de artículos manufacturados con los siguientes materiales ya preparados: cacho, celofán, concha, fieltro, hueso, paja, papel, piel, cuero, plumas y vidrio.

· Plantas de tratamiento de aguas servidas y negras para las actividades de la zona y el resto del cantón.

· Granjas Porcinas, Avícolas y Ganaderas

· Mataderos.

· Fabricación de embutidos.

ARTICULO 165. En caso de fraccionamiento de lotes para conjuntos Industriales que implique la apertura de nuevas calles públicas, deben cumplir los siguientes requisitos:

a. Derechos vías

b. Superficie mínima del lote

c. Frente mínimo

d. Cobertura máxima

e. Retiro frontal mínimo

f. Retiro lateral y posterior

ARTICULO 166. En caso de lotes para conjuntos industriales bajo la modalidad de condominios, deben de cumplir además de los indicados en el artículo anterior, el retiro posterior de 1 m.

Para los casos de los artículos anteriores, no se permitirá la carga y descarga sobre las vías públicas.

ARTÍCULO 167. Usos No Conformes: viviendas, centros educativos públicos o privados, hospitales o clínicas, guarderías, asilos y albergues para ancianos. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

CAPÍTULO XXII

ZONAS AREAS VERDES Y RECREATIVAS (ZVR)

ARTÍCULO 168. Propósito: El propósito de las zonas recreativas y deportivas es promover, conservar y mantener espacios abiertos y cerrados para el desarrollo de actividades deportivas, culturales, educativas y recreativas y sus áreas de protección. Esta zona se clasifica en dos áreas: Áreas deportivas y Áreas de Parques: Plazas, Canchas abiertas o cerradas y Polideportivos. Estas zonas se ubican en todos los centros poblados del cantón.

ARTÍCULO 169. Usos Conformes: instalaciones deportivas, recreativas públicas o privadas, parque recreativo, deportivo, temático, lineal y urbano, plazas, canchas abiertas o

cerradas, oficinas administrativas, auditorios, gimnasios, servicios sanitarios públicos, móviles y fijos, áreas de vestidores y duchas. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 170. Usos No Conformes: vivienda unifamiliar o multifamiliar, comercio en general, industria, servicios de comercio y abasto, servicios de oficinas, servicios institucionales, talleres de servicios en general. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 171. Usos Condicionales: cafeterías, venta de helados y sodas, tiendas de implementos deportivos con un área máxima de 50 metros cuadrados. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

CAPÍTULO XXIII

ZONAS DE CONTROL ESPECIAL (ZCE)

ARTÍCULO 172. Propósito: Regular las áreas que pueden afectar la salud, la seguridad y la infraestructura existente. Estas zonas se ubican en Nosara, San Antonio, Samara, Mansión entre otros (cementerios) y cerca del Centro de Nicoya (vertedero).

ARTÍCULO 173. Esta zona se divide en dos categorías:

1- Cementerios.

2- Vertederos.

ARTÍCULO 174. Para fines primordiales de ubicación, construcción, ampliación y funcionamiento de Cementerios debe aplicarse el Reglamento General de Cementerios.

ARTÍCULO 175. Para fines primordiales de ubicación, construcción, ampliación, funcionamiento y cierre técnico de Vertederos y/o Rellenos Sanitarios debe aplicarse el Reglamento sobre Rellenos Sanitarios.

CAPÍTULO XXIV

ZONAS RESERVA INFRAESTRUCTURAS (ZIF)

ARTÍCULO 176. Propósito: En esta categoría se integra el uso de infraestructura e industrial que por la especificidad de su desarrollo engloba las grandes vías y sistemas de intercomunicación actuales como los futuros, infraestructuras de interés nacional o subregional. Estas áreas constituyen zonas de reserva en las cuales no se permitirán proyectos de urbanización de particulares. Además de lo anterior, se establecen otras sobrecargas que complementen, generalmente como limitación las anteriores. Esta zona se ubica en Nicoya Centro, Nosara y Samara.

ARTÍCULO 177. Usos Conformes: Grandes vías y sistemas de intercomunicación, infraestructuras de interés nacional o subregional, salubridad pública, puertos, aeropuertos, presas, plantas hidroeléctricas, geotérmicas, eólicas, y las carreteras. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 178. Usos No Conformes: Proyectos de urbanización de particulares y resto de actividades socioeconómicas. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 179. Usos Condicionales: ninguno. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTICULO 180. Requisitos: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento y el anexo Cuadro N°3 la Tabla Subclases del IFA cantonal.

CAPÍTULO XXV

ZONA AGRICULTURA INTENSIVA (ZAI)

ARTÍCULO 181. Propósito: Esta categoría se aplica en zonas planas, y engloba a los suelos de mayor calidad y mayor potencial productivo, como cultivos agroindustriales como caña, arroz, piñas, etc., no son susceptibles de otros y que gran parte del terreno puede convertirse en riego. La unidad territorial de integración son las áreas de cultivos anuales. Esta zona se ubica en la cuenca baja del Tempisque y algunas secciones cerca de Nosara.

ARTÍCULO 182. Usos Conformes: En ésta zona se permiten las actividades agrarias de forma intensivo, fundamentalmente se recomienda el empleo de riego si las condiciones lo permiten. Cultivos agroindustriales, infraestructuras agrarias, industrias agropecuarias, pequeños asentamientos humanos, entre otros. Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 183. Usos No Conformes: El resto de actividades socioeconómicas. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 184. Usos Condicionales: Las industrias no agrarias, grandes asentamientos e infraestructuras no agrarias. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTICULO 185. Requisitos: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento y el anexo Cuadro N°3 la Tabla Subclases del IFA cantonal.

CAPÍTULO XXVI

ZONAS AGROFORESTAL (ZAF)

ARTÍCULO 186. Propósito: Ésta categoría corresponde a las áreas ocupadas por macizos montañosos. En ésta zona, las áreas boscosas están ligadas al aprovechamiento agrario, sobre todo para leña o ramoneo para el ganado, por tanto no tienen un uso específicamente forestal. Esta categoría aplica a todas las zonas de relieve del cantón, generalmente de bajo desarrollo o de subsistencia, donde existe una mezcla de pequeños rodales forestales con usos pecuarios o agrícolas, situación compatible y de gran valor cultural. Se ubica en la cadena de lomeríos y otras partes altas del cantón, hasta los 500 m.s.n.m.

ARTÍCULO 187. Usos Conformes: Se permiten las actividades relacionadas a los sistemas silvopastoriles y agrofestales, sobre todo este último por ser menos perjudicial con el suelo. Esto incluye cultivos y prácticas conservacionistas (barreras vivas y muertas, labranza cero, cultivos a nivel, introducción de pastos de corte, cercas vivas). Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 188. Usos No Conformes: Son incompatibles los usos agrarios intensivos, los grandes asentamientos humanos, las actividades mineras de gran envergadura y en general industria transformadora de tamaño mediano y grande. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 189. Usos Condicionales: Infraestructuras de relación, usos residenciales, condominios agrícolas. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTICULO 190. Requisitos: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento y el anexo Cuadro N°3 la Tabla Subclases del IFA cantonal.

CAPÍTULO XXVII

ZONA COMERCIAL Y SERVICIOS (ZCS)

ARTÍCULO 191. Propósito. El propósito de esta zona es desarrollar núcleos comerciales que conjuntamente con los desarrollos residenciales, industriales y recreativos, aprovechando la infraestructura existente y el desplazamiento de la población, se contribuya al desarrollo económico y social de los centros urbanos y al paisaje arquitectónico de la ciudad. Se ubica en Nicoya Centro, sobre la ruta 21, sobre la ruta 150 en el casco de Nicoya y Samara.

ARTÍCULO 192. Usos Conformes: venta de abarrotes, licores, tabernas, ropa y calzado, alimentos, comida, tortillas, verdulería, panadería, carnicería, pescadería, farmacias, librerías, sastrería, reparación de calzado, venta de artículos eléctricos, lavado y secado de ropa, mueblerías (no incluye taller, solo venta), relojerías, artesanías, boutique, centros

de copiados, venta de artículos fotográficos, estudios de revelado fotográfico, servicios veterinarios, venta de mascotas, alquiler de mobiliario, alquiler de cintas de video, cafés Internet, venta de equipo y accesorios para cómputo, imprentas, talleres eléctricos, venta de repuestos automotores, talleres de reparación de línea blanca sin pintura, cafeterías, venta de helados, sodas, restaurantes, salones de fiestas infantiles y de bailes sin venta de bebidas alcohólicas, restaurantes, salones para fiestas, banquetes y bailes, proveedores de gas, viveros, bodegas de abarrotes, muebles, agencias comerciales y de viajes, bancos, oficinas de profesionales, agencias financieras, venta y exhibición de vehículos automotores livianos (sin taller de servicio). Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 193. Usos No Conformes: Estaciones de gasolina, servicios de cambio de aceites, instalación de llantas, servicios para la educación cultura y deporte, funerarias y capillas de velación, servicios de alojamiento, industria. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 194. Usos Condicionales: Usos existentes al momento de la publicación en el Diario Oficial La Gaceta del P.O.T., que deben confinar las molestias dentro de la propiedad y cumplir con los requisitos que se les indique. Para ello tendrán un plazo de 1 año a partir de la publicación indicada para poner a derecho su situación, industria casera y artesanal de tipo familiar y artesanal. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 195. Requisitos Generales para Zona Comercial y Servicios: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 196. El área de estacionamiento puede dejarse en el retiro frontal o posterior, debiendo dejarse por cada 30 metros cuadrados de construcción, un estacionamiento de 2.5 metros de ancho por 5 metros de largo. -Si se utiliza el retiro de la línea de propiedad a la línea de construcción, esta área puede emplearse como área de estacionamiento.

CAPÍTULO XXVIII

ZONA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDRICOS (ZPRH)

ARTÍCULO 197. Propósito: Proteger, conservar y recuperar los ecosistemas acuáticos y terrestres que regulan el sistema hídrico o ciclo hidrológico del Cantón: ríos, quebradas, nacientes, mantos acuíferos, lagunas y humedales. Tales como los ríos: Tempisque, Nosara, Grande, Nacaome, Quebrada Matabuey, Chipanzo, Sahino, Quiriman, Morote, Matambú, Perico, Quebrada Barro Negro, Santa Barbará, Garzón, Gamalotal, San Lázaro.

ARTÍCULO 198. Para regular cualquier tipo de infraestructura, preservar y mejorar las condiciones del recurso hidrológico (aguas superficiales y subterráneas) del Cantón especialmente en los poblados de Puerto Humo, El Rosario, Pozo de Agua, Pochote, Puerto Jesus, Santa Marta, Nosara, Juntas, Belén, Nambi, San Martin, Ángeles, Nicoya, Pedernal, Obispo, Tres Quebradas, B. Honda, San Juan, Quiriman, Virginia, San Martin,

Oriente, Cañal, Uvita, Mansión, Chumico, Morote, Gamalotal, Pueblo Nuevo, y San Lázaro, se definen como áreas de protección de las fuentes de agua las siguientes:

a. En Zona Urbana: la que se localiza dentro del Área de desarrollo del Cantón.

a.1 Una franja de 10 metros, medida horizontalmente a ambos lados en la ribera de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano.

a.2 Terrenos en pendientes: con un promedio de hasta el 10 %, 10 metros; con pendientes promedio del más del 10% y hasta el 20%, 30 metros; con pendientes promedio del más del 20% hasta el 30%, 40 metros; terrenos con pendientes mayores del 30%, 50 metros.

a.3 Aquellas áreas de inundaciones recurrentes, no se autorizará ningún tipo de construcción a futuro.

b. Zona Rural: La que se localiza en la Zona de Protección del Cantón.

b.1 Una franja de 15 metros, medida horizontalmente a ambos lados en la ribera de los ríos, quebradas o arroyos, si el terreno es plano.

b.2 Terrenos en pendientes: con un promedio de hasta el 10 %, 15 metros; con pendientes promedio del más del 10% y hasta el 20%, 40 metros; con pendientes promedio del más del 20% hasta el 30%, 50 metros; terrenos con pendientes mayores del 30%, 60 metros.

b.3 Aquellas áreas de inundaciones recurrentes, no se autorizará ningún tipo de construcción a futuro.

En ambos casos, se elevará a la Comisión Técnica Interinstitucional para definir la tipología de obras a construir.

ARTÍCULO 199. Regulaciones

Para estas zonas, se aplicará lo siguiente:

a. En las áreas que borden nacientes permanentes, estas se definen en un radio de 100 metros medidos de modo horizontal. Corresponderá al MINAET, Dirección de Aguas determinar si la naciente es o no permanente. Y de conformidad con la Ley de Aguas si es un sitio de captación se debe dejar un radio no menor a 200 metros. Ley Forestal Nº 7575.

b. En las riberas de los lagos y embalses naturales se dejará una zona de 50 metros medida paralelamente. Corresponderá al Proceso de Ordenamiento Territorial, en coordinación con el MINAET la marcación y verificación en el sitio de este parámetro.

c. En las nacientes permanentes los primeros 100 metros de radio se determinarán de conformidad con la Ley Forestal 7575 y la Ley de Vida Silvestre en lo conducente. Y los segundos 100 metros serán determinados por el Proceso de Control Ambiental, con base a un estudio técnico.

d. Si la naciente es intermitente, se prohíbe la destrucción de árboles y vegetación menor a menos de 60 metros de los manantiales, según lo estableces el Artículo 149 de la Ley de Aguas.

e. Los límites de las zonas de recarga de los manantiales serán determinados por el Proceso de Catastro y Control Ambiental en coordinación el MINAET. Artículo 68 de la Ley Forestal

f. Para la conservación del recurso hídrico del Cantón es importante la conservación y preservación tanto de las aguas superficiales como de las aguas subterráneas (mantos acuíferos), impidiendo la contaminación de estas fuentes.

g. En los humedales, la Municipalidad procederá de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica del Ambiente 7554 y Ley de Biodiversidad 7788

h. Para todos los efectos legales, a las construcciones y edificaciones que se levantaron sobre los cauces de los ríos o quebradas y en áreas de protección, el Proceso Ordenamiento Territorial denegará el permiso de renovación o de ampliación de su infraestructura y se establecerá el proceso administrativo de demolición de acuerdo con la normativa vigente.

i. Para el caso de construcción de obras en áreas cercanas a nacientes de agua, deberá contar con el dictamen del Dirección de Aguas del MINAET, y delimitar en el plano de catastro de la propiedad.

j. Para la construcción de senderos, estos deberán hacerse manualmente utilizando materiales que no contaminen y que sean permeables, previa autorización del Proceso de Ordenamiento Territorial.

k. Se reforestara el área con al menos un 70% de especies nativas o autóctonas de la zona asociadas a la fauna u ornamentación (floración).

l. Se permitirá su regeneración natural, con el fin de promover la fauna y flora silvestres dispersas por aves y/o enriquecidas con especies valiosas dispersas por el hombre.

m. Se reforestará el área con al menos un 70% de especies nativas o autóctonas, con el fin atraer y conservar la flora y fauna silvestre.

n. Los sistemas de tratamientos de aguas residuales no podrán ubicarse en las zonas de protección.

o. La vulnerabilidad de los acuíferos del Cantón están estipulados en los mapas respectivos.

p. En casos de emergencias locales y menores avaladas por la CNE, donde se vean afectadas las propiedades o infraestructura cercanas a los cauces de ríos o quebradas y que exista un riesgo de afectación, el propietario solicitará al Proceso de Ordenamiento Territorial, el criterio técnico para efectuar la obra de protección, con la finalidad de que las instituciones (MINAET –SETENA) remitan un dictamen expedito según la consulta o caso para su respectiva autorización.

q. En casos de emergencias locales y menores avaladas por la CNE, que por la frecuencia en que ocurren en período lluvioso en el Cantón, y su afectación en las comunidades aledañas a un cauce de un río o quebrada, en muchos caso demandan la limpieza y remoción de obstáculos o sedimentos, por lo cual será la CNE la que autorice dichas acciones de acuerdo con la Ley 8488, Artículo 15.

ARTÍCULO 200. Prohibiciones:

a. Queda terminantemente prohibido intervenir el cauce y márgenes de ríos (áreas de protección), salvo para la realización de aquellas obras de infraestructura necesarias para la seguridad y salubridad con sus respectivos estudios técnicos previo al permiso del Direcciónde Aguas del MINAET su resolución de aprobación, como lo establece la Ley de Aguas 276

b. Queda terminantemente prohibido contaminar los cuerpos de agua con desechos sólidos y líquidos por descarga directa y en otros sitios, según lo establece la Ley General de Salud y Ley de Vida Silvestre y demás leyes.

c. No podrán realizarse movimientos de tierras con maquinaria en las márgenes de ríos, nacientes, y humedales. Para construir senderos deberán hacerse manualmente, utilizando materiales que no contaminen y que sean permeables, previa autorización del MINAET y el Proceso Ordenamiento Territorial.

d. No se permite bajo ninguna circunstancia, invadir o construir en las Áreas de Protección de ríos, según la Ley Forestal 7575, artículo 33.

e. Zona de Acuífero Mala Noche en Samara se ha identificado como zona de restricción a la perforación de pozos según Acuerdo Nº 3672 del Servicios Nacional de Aguas Subterráneas Riego y Avenamiento del 19 de noviembre del 2008, publicado en La Gaceta Nº8 del 13 de enero del 2009.

ARTÍCULO 201. Usos Conformes: Se permitirá la reforestación y arborización. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 202. Usos No Conformes: Ninguna obra de construcción permanente. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 203. Usos Condicionales: riego de cultivos, utilización del recurso hídrico en actividades agropecuarias.

CAPÍTULO XXIX

ZONA ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE RECURSOS Y FORMACIONES SINGULARES (ZPRS)

ARTÍCULO 204. Propósito: El propósito de esta zona es mantener, conservar y/o recuperar áreas con recursos y formaciones singulares. Estas zonas son de interés natural, paisajístico, biológico y ecológico entre otros, que la comunidad desea conservar pero que no se encuentran dentro de ninguna categoría de manejo establecida por el MINAET. Esta zona se ubica en humedales.

ARTÍCULO 205 Usos Conformes: estos usos se especifican en el Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 206. Usos No Conformes: estos usos se especifican en el Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 207. Usos Condicionantes: estos usos se especifican en el Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

CAPÍTULO XXX

ZONA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS FORESTALES (ZPHF)

ARTÍCULO 208. Propósito: Proteger, prevenir y mitigar el impacto directo e indirecto de las actividades humanas sobre las Zonas de Protección de Recursos Forestales, sus límites y su zona de amortiguamiento, los cuales se señalan en el plano de zonificación de usos del suelo.

ARTÍCULO 209. En estas zonas no se permitirá lo siguiente:

a. Ejecutar nuevas urbanizaciones.

b. No se permitirán ejecutar fraccionamientos en parcelas resultantes menores a las 5 hectáreas, salvo que la propiedad sea sometida al régimen forestal, en cuyo caso el tamaño mínimo del lote será el que establezca el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

c. No se permitirá bajo ningún argumento la corta de árboles nativos.

d. No se permite desarrollar en terrenos con más del 30% de pendiente.

ARTÍCULO 210. En estas zonas sí se permitirán las siguientes construcciones:

a. Una vivienda por finca para uso del propietario o de los propietarios y otras construcciones necesarias para el uso o servicios de las fincas existentes.

b. Relacionadas con la actividad agrícola local

c. Para clubes campestres en terrenos no menores a 5 hectáreas y con la cobertura de edificación no mayor del 10%.

d. Todo proyecto público institucional debe contar con planta de tratamiento.

e. Toda área verde debe ser reforestada con especies nativas.

f. Los lotes o fincas que no están en la zona de amortiguamiento y que no estén desarrolladas o afectadas por nuevos proyectos se les aplicará las normas y requisitos técnicos de los Índices de Fragilidad Ambiental.

ARTÍCULO 211. Para los usos de reforestación, viveros, jardines botánicos, maripozarios a desarrollarse dentro de la zona de amortiguamiento deberán cumplir además con los siguientes requisitos:

a. Presentar proyecto planificado y dirigido por un profesional calificado (ingenieros forestales, biólogos, o afines), según sea el proyecto ante el Proceso de Ordenamiento Territorial.

b. El proyecto deberá contener como mínimo: Objetivos, metas, programación y cronograma del desarrollo de las actividades, diseño, medidas de control (monitoreo), plan de reforestación.

c. Se deberá utilizar únicamente especies nativas según el área donde se desarrolle el proyecto.

d. El proyecto deberá garantizar el mejoramiento de la cobertura de las ZPEF y zona de amortiguamiento establecida.

CAPÍTULO XXXI

ZONA TURISTICA 1 (ZT1)

ARTÍCULO 212. Propósito. La preservación, conservación y protección de las áreas que se consideren de interés turístico en el Cantón, el fin es ampliar el área de influencia de la Zona Marítimo Terrestre para aprovechar el frente costero y otros recursos del Cantón sin que reemplace otros usos. Esta zona tiene una condición de mayor densificación en donde se permiten proyectos de servicios turísticos y menos residenciales.

ARTÍCULO 213. Son las zonas que reúnen un conjunto de atractivos de tipo natural, antrópico, ecológico o ambiental que requieren para su sostenibilidad un tratamiento especial. Son zonas en cuyo entorno se generan una serie de actividades enfocadas a potenciar el turismo, dando servicios específicos de comida, alojamiento, comercios de artesanía, entre otros.

ARTÍCULO 214. Usos Conformes: uso residencial y multifamiliar, edificios multifuncionales, comercio de abasto como supermercados, ferreterías, servicios profesionales, bancarios, y de salud, hospedaje y gastronomía pero con relevancia a las actividades relacionadas con el turismo, como mercados de artesanía, los servicios de renta, los tour operadores. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 215. Usos No Conformes: todos aquellos que no sean el uso residencial y que no se puedan autorizar como uso condicional. Actividades sin relación al turismo, industria de mediano y gran tamaño, o la infraestructura de saneamiento y resto de actividades socioeconómicas. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 216. Usos Condicionales: se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previo evaluación de la Municipalidad. Aquellos contaminantes de pequeña escala pero necesarios para la actividad turística, como estaciones de servicio, talleres, terminales de buses, clínicas y veterinarias, discotheques, clubes nocturnos, bares, cines y teatros. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 217. Para Residencial: Área mínima de lote: 300 metros cuadrados.

- Cobertura máxima: 65%.
- Frente mínimo: 10 metros.
- Altura máxima: 36 metros.
- Densidad máxima: de 25 viviendas por hectárea por piso.
- Densidad multifamiliar: máximo 100 personas por hectárea por piso.

- Retiros: Frontal- 3 metros, posterior- 3 metros.

Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento."

ARTÍCULO 218. Edificaciones turísticas de hospedaje: Área mínima de lote: 500 metros cuadrados.

- Frente mínimo: 10 metros.

- Cobertura máxima: 65%.

- Altura máxima: 36 metros.

- Densidad hotelera: 160 habitaciones por hectárea.

- Retiros: Frontal- 5 metros, posterior- 5 metros, lateral- 3 metros.

Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 219. Comercio y servicios: Área mínima de lote: 300 metros cuadrados.

- Frente mínimo: 10 metros.

- Cobertura máxima: 65%.

- Altura máxima: 20 metros.

- Retiros: Frontal- 5 metros, posterior- 3 metros.

Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTICULO 220. Requisitos: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento y el anexo Cuadro N°3 la Tabla Subclases del IFA cantonal.

CAPÍTULO XXXII

ZONA TURISTICA 2 (ZT2)

ARTÍCULO 221. Propósito. La preservación, conservación y protección de las áreas que se consideren de interés turístico en el Cantón, el desarrollo turístico de esta zona se da forma menos intensiva que en la Zona Turística 1, es de menor escala y está enfocada al Ecoturismo con residencia recreativa, los proyectos en esta zona se gestionan a nivel de residenciales y/o condominios.

ARTÍCULO 222. Son las zonas que reúnen un conjunto de atractivos de tipo natural, antrópico, ecológico o ambiental que requieren para su sostenibilidad un tratamiento especial. Son zonas en cuyo entorno se generan una serie de actividades enfocadas a potenciar el turismo, dando servicios específicos de comida, alojamiento, comercios de artesanía, entre otros.

ARTÍCULO 223. Usos Conformes: uso residencial y multifamiliar, edificios multifuncionales, comercio de abasto como supermercados, ferreterías, servicios profesionales, bancarios, y

de salud, hospedaje y gastronomía pero con relevancia a las actividades relacionadas con el turismo, como mercados de artesanía, los servicios de renta, los tour operadores. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 224. Usos No Conformes: todos aquellos que no sean el uso residencial y que no se puedan autorizar como uso condicional. Actividades sin relación al turismo, industria de mediano y gran tamaño, o la infraestructura de saneamiento y resto de actividades socioeconómicas. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 225. Usos Condicionales: se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previo evaluación de la Municipalidad. Aquellos contaminantes de pequeña escala pero necesarios para la actividad turística, como estaciones de servicio, talleres, terminales de buses, clínicas y veterinarias, discotheques, clubes nocturnos, bares, cines y teatros. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTICULO 226. Requisitos: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento y el anexo Cuadro N°3 la Tabla Subclases del IFA cantonal.

CAPÍTULO XXXIII

ZONA URBANIZABLE (ZUB)

ARTÍCULO 227. Propósito. Son zonas bajo control urbano, su propósito es establecer un anillo periférico al casco urbano, en donde rige la normativa urbana.

ARTÍCULO 228. Son las zonas que se estiman como reserva futura para la ampliación del casco urbano actual, queda sujeto a tasas de crecimiento demográfico y al dinamismo económico del cantón. Se ubica alrededor de los centros poblados del cantón.

ARTÍCULO 229. Usos Conformes: uso residencial y multifamiliar, edificios multifuncionales, comercio de abasto como supermercados, ferreterías, servicios profesionales, bancarios, y de salud, hospedaje y gastronomía pero con relevancia a las actividades relacionadas con el turismo, como mercados de artesanía, los servicios de renta, los tour operadores. Ver Cuadro N° 2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 230. Usos No Conformes: todos aquellos que no sean el uso residencial y que no se puedan autorizar como uso condicional. Industria de mediano y gran tamaño, o la infraestructura de saneamiento y resto de actividades socioeconómicas. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTÍCULO 231. Usos Condicionales: se podrán autorizar usos tales como servicios públicos, centros comunales, comercio básico, siempre y cuando estos cumplan con los correspondientes requisitos previstos en ese uso y previo evaluación de la Municipalidad. Aquellos contaminantes de pequeña escala pero necesarios para la actividad turística, como estaciones de servicio, talleres, terminales de buses, clínicas y veterinarias, discotheques, clubes nocturnos, bares, cines y teatros. Ver Cuadro N°2 anexo a este reglamento.

ARTICULO 232. Requisitos: Ver Cuadro N° 1 anexo a este reglamento y el anexo Cuadro N°3 la Tabla Subclases del IFA cantonal.

CAPÍTULO XXXIV

ZONAS SILVOPASTORIL Y RECREATIVA (ZSR)

ARTÍCULO 233. Propósito: son sistemas de uso de la tierra diversificados y multi-estratificados en los cuales los cultivos arbóreos son explotados en asociación, planificada o no, con cultivos agrícolas anuales o pastos, de manera simultánea o secuencial. Se ubica en las zonas montañosas a partir de los 500 m.s.n.m. en Santa Elena, Quebrada Bonita y Zaragoza.

ARTÍCULO 234. Todas estas zonas quedan sujetas a las regulaciones en el presente reglamento.

a. No se permitirá ejecutar en esta zona nuevas urbanizaciones.

b. No se permitirán ejecutar fraccionamientos en parcelas resultantes menores a las 5 hectáreas, salvo que la propiedad sea sometida al régimen forestal, en cuyo caso el tamaño mínimo del lote será el que establezca el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Se permitirán las siguientes construcciones:

a. Una vivienda por finca para uso del propietario o de los propietarios y otras construcciones necesarias para el uso o servicios de las fincas existentes.

b. Relacionadas con la actividad agrícola local

ARTÍCULO 235. Propósito: Delimitar una franja de transición de una zona residencial a una zona de protección, con el fin de promover usos amigables con el medio ambiente.

a . Sus límites se establecen específicamente en el plano de zonificación de usos del suelo.

b. Usos Conformes: Forestal, corredor biológico, canchas recreativas y deportivas, viveros (únicamente venta), jardines botánicos, uso público institucional, ecoturismo. Ver cuadro N°2 anexo a este reglamento.

c. No se permitirá bajo ningún argumento la corta de árboles nativos.

d. Todo proyecto público institucional debe contar con planta de tratamiento.

e. Toda área verde debe ser reforestada con especies nativas.

f. No se permite desarrollar en terrenos con más del 30% de pendiente.

g. Los lotes o fincas que no están en la zona de amortiguamiento y que no estén desarrolladas o afectadas por nuevos proyectos se les aplicará las normas y requisitos técnicos de los Índices de Fragilidad Ambiental.

ARTÍCULO 236. Para los usos de reforestación, viveros, jardines botánicos, mariposarios a desarrollarse dentro de la zona deberán cumplir además con los siguientes requisitos:

a. Presentar proyecto planificado y dirigido por un profesional calificado (ingenieros forestales, biólogos, o afines), según sea el proyecto ante el Proceso de Ordenamiento Territorial.

b. El proyecto deberá contener como mínimo: Objetivos, metas, programación y cronograma del desarrollo de las actividades, diseño, medidas de control (monitoreo), plan de reforestación.

c. Se deberá utilizar únicamente especies nativas según el área donde se desarrolle el proyecto.

CAPÍTULO XXXV

ZONA ESPECIAL DE USO MINERO (ZUM)

ARTICULO 237.Propósito. Esta zona especial de uso minero será regulada de acuerdo a lo establecido en el Código de Minería **(Ley 6797 y sus modificaciones) y en lo dispuesto en el Código Municipal.**

ARTICULO 238 .Usos Conformes, No Conformes y Condicionantes. Ver Cuadro N° 2 de Usos Permitidos, Condicionales y Permitidos para el Cantón, anexo a este reglamento.

ARTICULO 239. El Estado podrá otorgar concesiones para el reconocimiento, exploración, explotación y beneficio de los recursos minerales, conforme con la ley. Las concesiones no afectarán en forma alguna el dominio del Estado, y se extinguirán en caso de incumplimiento de las exigencias legales para mantenerlas.

ARTICULO 240. No podrán hacerse exploraciones o explotaciones de sustancias minerales sin el previo permiso de exploración o la concesión de explotación. Corresponderá al Ministerio de Economía, Industria y Comercio, por medio de la Dirección de Geología, Minas e Hidrocarburos, otorgar permisos exclusivos de exploración y concesiones de explotación, previo análisis y aprobación del estudio que haga el correspondiente organismo gubernamental de control sobre el impacto ambiental de tales actividades. **(Ley 6797 y sus modificaciones).**

ARTICULO 241. La exploración o explotación que se realice sin el correspondiente permiso inhabilitará a las personas físicas o jurídicas que emprendan estas actividades para

concesiones futuras, por un plazo de diez años contados desde el momento en que se comprueben los hechos; sin perjuicio de las sanciones que correspondan según el Código Penal u otras leyes, y sin perjuicio de las indemnizaciones a que dieren lugar tales actividades, a favor del Estado, de instituciones públicas o de particulares. La inhabilitación a que se hicieren acreedoras las personas físicas afectará también a las personas jurídicas, con las que aquéllas tuvieren participación social. **(Ley 6797 y sus modificaciones).**

ARTICULO 242. El permiso de exploración y la concesión de explotación son derechos reales limitados, que nacen de actos administrativos y soberanos del Estado, en virtud de los cuales éste, sin perder el dominio, autoriza a personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, para realizar actividades de exploración o explotación de los yacimientos o depósitos minerales, bajo las condiciones y requisitos que establecen esta ley, su reglamento y otras leyes especiales. **(Ley 6797 y sus modificaciones).**

ARTICULO 243. El Registro Nacional Minero deberá comunicar a las municipalidades, en un plazo máximo de treinta días contados a partir del otorgamiento, los permisos y las concesiones otorgados dentro de su jurisdicción territorial. Además, deberá adjuntar información sobre lugar, área, plazo, propietario y material por extraer, así como cualquier otro dato que se considere pertinente. (**Articulo 37 reformado mediante Ley No. 8246 de 24 de abril del 2002. LG# 124 de 28 de junio del 2002).**

ARTICULO 244. Los concesionarios, tanto físicos como jurídicos, pagarán a la municipalidad correspondiente según la ubicación del sitio de extracción, el equivalente a un treinta por ciento (30%) del monto total que se paga mensualmente por concepto de impuesto de ventas, generado por la venta de metros cúbicos de arena, piedra, lastre y derivados de estos. En caso de que no se produzca venta debido a que el material extraído forma parte de materiales destinados a fines industriales del mismo concesionario, se pagará un monto de cien colones (¢100,00) por metro cúbico extraído, monto que será actualizado anualmente con base en el índice de precios al consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos. Las tasas serán canceladas en favor de la tesorería de la corporación municipal, en el lugar y la forma que esta determine.

Cada municipalidad, por medio de sus inspectores, verificará y fiscalizará los volúmenes de material extraído que egresen del tajo y los que se reporten. La falta de pago dentro del plazo legalmente establecido, causará un cobro de interés de financiamiento, desde el momento en que el impuesto debió ser pagado con base en la tasa de interés fijada por el artículo 57, y de intereses por mora igual al artículo 80 y 80 bis, todos del Código de Normas y Procedimientos Tributarios; lo anterior conforme al artículo 69 del Código Municipal, en lo que corresponda, y al título XVII del Código de Minería. (**Articulo 38 reformado mediante Ley No. 8246 de 24 de abril del 2002. LG# 124 de 28 de junio del 2002).**

ARTICULO 245. Las canteras se considerarán parte integrante del terreno donde se encuentren. Podrán ser objeto de solicitud de concesión para explotar, por parte de personas físicas o jurídicas que ofrezcan la seguridad de que sus productos serán usados industrialmente, o de titulares de concesión de una mina, cuando el producto de la

cantera vaya a ser utilizado dentro de la concesión misma, en los trabajos de construcción de la mina y sus dependencias.

Sin embargo, no se tramitará la solicitud en los siguientes casos:

a) Si la cantera está en explotación legalmente autorizada.

b) Si el dueño de los terrenos donde se encuentra la cantera decide explotarla personalmente o por medio de un tercero.

El Poder Ejecutivo reglamentará la explotación de las canteras, así como las medidas de seguridad pertinentes. Los concesionarios de canteras pagarán a la municipalidad correspondiente según la ubicación del sitio de extracción, el equivalente a un treinta por ciento (30%) del monto total que se paga mensualmente por concepto de impuesto de ventas, generado por la venta de metros cúbicos de arena, piedra, lastre y derivados de estos.

En caso de que no se produzca venta debido a que el material extraído forma parte de materiales destinados a fines industriales del mismo concesionario, se pagará un monto de cuarenta colones (¢40,00) por metro cúbico extraído, monto que será actualizado anualmente con base en el índice de precios al consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos. Las tasas serán canceladas en favor de la tesorería de la corporación municipal, en el lugar y la forma que esta determine. La falta de pago dentro del plazo legalmente establecido, causará un cobro de interés de financiamiento, desde el momento en que el impuesto debió ser pagado con base en la tasa de interés fijada por el artículo 57, y de interés por mora igual a los artículos 80 y 80 bis, todos del Código de Normas y Procedimientos Tributarios; lo anterior conforme al artículo 69 del Código Municipal, en lo que corresponda, al título XVII del Código de Minería. (**Articulo 40 reformado mediante Ley No. 8246 de 24 de abril del 2002. LG# 124 de 28 de junio del 2002).**

ARTICULO 246. Los titulares de los permisos de reconocimientos y exploración, así como los concesionarios de explotación, deberán pagar los siguientes impuestos:

En lo que respecta a la actividad minera metálica y los placeres, se cobrará un dos por ciento (2%) sobre las ventas brutas. Este porcentaje será pagado a la municipalidad o las municipalidades en cuya jurisdicción se encuentre la concesión de explotación; dicho porcentaje será distribuido de la siguiente manera:

El cincuenta por ciento (50%) entre las asociaciones de desarrollo de las comunidades del cantón o los cantones donde se ubique el área de explotación; el restante cincuenta por ciento (50%) será utilizado para actividades propias de la municipalidad.

El Banco Central de Costa Rica girará, a la Dirección Nacional de Desarrollo de la Comunidad (DINADECO), la suma correspondiente por este impuesto; dicha Dirección la distribuirá y velará por su uso correcto, sin perjuicio de la fiscalización del órgano

contralor." (**Articulo 55 reformado mediante Ley No. 8246 de 24 de abril del 2002. LG# 124 de 28 de junio del 2002).**

III.5 REGLAMENTO DE PUBLICIDAD EXTERIOR

TÍTULO V
REGLAMENTO DE PUBLICIDAD EXTERIOR
CAPITULO XXXVI

ARTÍCULO 247. Propósito. El propósito de este Reglamento es regular y controlar todos los aspectos de la publicidad exterior, control de la contaminación visual con el fin de lograr un equilibrio entre el paisaje urbano y los mensajes publicitarios.

ARTÍCULO 248. Para la colocación, sustitución o remodelación de rótulos, anuncios, letreros, avisos o cualquier otro tipo de publicidad, se debe obtener el permiso o la licencia el Proceso de Ordenamiento Territorial. Además, se debe solicitar el permiso de construcción correspondiente para aquellos casos en que el rótulo requiera de una base soporte. En aquellos casos en que el solicitante no es el propietario del inmueble, este debe de presentar la autorización por escrito del dueño.

ARTICULO 249. El permiso o licencia para cualquier tipo de rótulos, excepto los temporales, tiene una vigencia de 2 años y cumplido este plazo debe tramitarse su renovación.

ARTÍCULO 250. En los casos de rótulos temporales: el permiso o licencia concedida será por un plazo mínimo de 2 meses y un plazo máximo de 6 meses.

ARTÍCULO 251. En lotes con frentes a vías locales, por cada metro lineal de la propiedad se permiten 2 metros cuadrados de publicidad.

ARTÍCULO 252. En Zonas Residenciales y Mixtas, solo se permiten rótulos adosados o paralelos con un tamaño de 1.20cm de largo, por 60cm de ancho o bien, submúltiplos de estas dimensiones, a una altura máxima de 1.75 metros y 20 cm máximo de grosor. En caso de que hubiere segunda planta el rótulo no debe obstaculizar la visibilidad ni la iluminación de ninguna ventana de las construcciones colindantes. En caso que la propiedad enfrente una ruta nacional no aplica el Decreto Ejecutivo 29253-MOPT, publicado en La Gaceta Nº 25 del 5 de febrero del 2001.

ARTICULO 253. Para efectos de publicidad en la modalidad de mobiliario urbano, este debe ubicarse 15 metros mínimos del vértice o esquina de la calle. El área de publicidad no sobrepasará la altura de 2.60 metros con una superficie de 2.20 metros cuadrados por cada uno de los espacios publicitarios. Esta disposición regirá para aquellos locales ubicados frente a calles de la Red Vial Nacional y Cantonal. Lo anterior de conformidad con el Decreto Ejecutivo 29253-MOPT, publicado en La Gaceta Nº 25 del 5 de febrero del 2001.

ARTÍCULO 254. En los sitios de parabuses o escampaderos, solo se permitirán 2.20 metros cuadrados para publicidad. Esta disposición regirá para aquellos locales ubicados frente

a calles de la Red Vial Nacional. Lo anterior de conformidad con el Decreto Ejecutivo Nº 29253-MOPT, publicado en La Gaceta Nº 25 del 5 de febrero del 2001.

ARTÍCULO 255. En Zonas Comerciales existentes y propuestas por el P.O.T., solo se permitirán rótulos adosados con un tamaño de un metro veinte centímetros (1.20m) de largo por sesenta centímetros de ancho, o bien, submúltiplos de estas dimensiones.

ARTICULO 256. En Zonas Comerciales e Industriales que enfrentan calles de la Red Vial Nacional, se permitirán rótulos de funcionamiento, de conformidad con el Decreto Ejecutivo Nº 29253-MOPT, publicado en La Gaceta Nº 25 del 5 de febrero del 2001.

ARTICULO 257. Quedan prohibidas las tapias con rótulos publicitarios de cualquier clase. Solo se permiten aquellas que se usan como cerramiento del proceso constructivo de una obra, siempre y cuando cuenten con la autorización correspondiente de la Municipalidad; publicidad que se debe eliminar una vez finalizada la obra.

ARTICULO 258. 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 emitido por la municipalidad.

ARTICULO 259. Para la obtención de un permiso municipal para la instalación de un rótulo publicitario, el interesado debe presentar los siguientes requisitos.

a. Formulario con toda la información que se requiere y debidamente firmado por el interesado

b. Informe registral emitido por el Registro Público, o en su defecto, de Notario Público.

c. Dos copias del diseño del rótulo en detalle.

d. Una copia del plano catastrado de la propiedad sin reducir, legible y sin pegas, visado por la municipalidad.

e. Aprobación del MOPT, para los casos de propiedad que enfrentan a calles de la red vial nacional.

f. Autorización y copia de la cédula del propietario, en el caso de que el inmueble sea alquilado o arrendado.

g. Resolución de la Comisión de Cultura de la Municipalidad en coordinación con el Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes para efectos de los inmuebles declarados como patrimonio nacional o que sean considerados de interés patrimonial, arquitectónico e histórico.

ARTÍCULO 260. Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de rótulo en los siguientes lugares y sitios:

a. En monumentos, plazas catalogadas como de interés y valor histórico patrimonial declarado así por el Ministerio de Cultura Juventud y Deportes.

b. En cerros, rocas, árboles, zonas de protección de ríos, postes de alumbrado público.

c. Lugares donde obstaculicen señales de tránsito o rótulos de nomenclatura.

d. En fachadas a colindancia: tapias o paredes de los inmuebles proyectadas al predio colindante.

e. Sobre la línea de la propiedad a una altura menor a 2.30 metros desde el nivel de acera, excepto los rótulos utilizados en vitrinas, los de información de salidas de emergencia y seguridad o los que informen del acceso para personas con discapacidad

f. En todos los centros educativos, templos, teatros, gimnasios o instalaciones deportivas, incluyendo su predio y perímetro, únicamente se permitirá la publicidad atinente a la actividad que desarrolla.

ARTICULO 261. Se debe presentar un diseño integral de la fachada donde se incluya la propuesta del rótulo, cuando éste modifique ó incluya: columnas, relieves, ventanas, puertas y otros elementos ornamentales de la edificación, así como los techos de los inmuebles.

ARTICULO 262. Cuando el patentado decida eliminar o cambiar el rótulo, debe reportar esta decisión a la Municipalidad, y proceder con los trámites correspondientes.

ARTÍCULO 263. Se procederá a cancelar la licencia para rótulos publicitarios exteriores, retiro o demolición a costa del propietario en los siguientes casos:

a. Modificaciones sin autorizar

b. Mal estado

c. Falta de cuidado y conservación.

d. Peligrosidad

ARTÍCULO 264. Cuando se comprobare el incumplimiento de las disposiciones del reglamento de rótulos publicitarios se le notificará al infractor para que remueva las estructuras que hubiera levantado sin derecho a indemnización alguna, caso contrario la Municipalidad procederá a la remoción de las mismas y el costo se le trasladará al patentado.

III.6 REGLAMENTO DE VIALIDAD, TRANSPORTE Y ESPACIOS PUBLICOS

TÍTULO VI
REGLAMENTO DE VIALIDAD, TRANSPORTE Y ESPACIOS PUBLICOS DEL CANTÓN DE NICOYA

CAPÍTULO XXXVII
GENERALIDADES

ARTÍCULO 265. Propósito. Establecer un adecuado sistema vial que permita mejorar el funcionamiento del transporte en el Cantón de Nicoya manera eficiente y disminuir las molestias a los peatones por medio del reacomodamiento de los flujos vehiculares. Asimismo se pretende lograr:

a. Una relación directa entre el sistema vial y los diferentes usos del suelo, según el Reglamento de Zonificación de Uso del Suelo para mejorar la movilidad en cada una de esas zonas.
b. Un sistema de desplazamiento integrado eficiente y acorde con los intereses de todos los usuarios: peatones, transporte público y transporte privado.
c. Una jerarquización de las vías con base en parámetros tanto de ingeniería de tránsito como urbanísticos.

ARTÍCULO 266. La vialidad está constituida por el conjunto de componentes o espacios destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones. Para efectos del P.O.T, en zona urbana, se distinguirán tres formas de vialidad: vehicular, peatonal y ciclista. Este sistema vial comprende el espacio local o cantonal y nacional.

ARTÍCULO 267. El transporte está constituido por el conjunto de componentes destinados al traslado y movilización de personas y mercancías de un sitio a otro. Para efectos de este Reglamento, en zona urbana, se clasificará en cantonal y nacional. Cada uno de ellos en función de su alcance colectivo o individual, de acuerdo a la utilización de los medios o unidades de transporte, de carga o de pasajeros.

ARTÍCULO 268. Algunas zonas serán afectadas a espacios públicos y al establecimiento de condiciones óptimas para los desplazamientos urbanos indispensables de toda la población, dependiendo de sus características y naturaleza.

ARTÍCULO 269. El derecho de vía de carreteras nacionales del Cantón, así como los alineamientos propuestos para estas, las definirá el MOPT por competencia. Y la modificación de cualquier vía, se hará en coordinación entre la Municipalidad y el MOPT. El derecho de vía y alineamiento de las calles cantonales será competencia de la Municipalidad.

ARTÍCULO 270. Corresponde a la Municipalidad la administración de la Red Vial Cantonal, así como dictar las medidas necesarias para que el espacio público ofrezca seguridad y comodidad y armonía con el entorno. Debe dictar los alineamientos de las vías y conceder los permisos correspondientes para la ubicación de mobiliario urbano, casetas telefónicas, basureros, rótulos publicitarios, arborización, y ocupación o cierre de la vía pública para ferias y espectáculos públicos, en coordinación con el MOPT.

ARTICULO 271. Dependiendo de la futura ubicación de los accesos para proyectos residenciales,comerciales, de servicios (públicos y privados), industriales, institucionales,

educativos, deportivos y recreativos que se requieran instalar en el cantón, la Municipalidad solicitará al interesado un Estudio de Impacto Vial (E.I.V.), el cual debe contener el análisis sin proyecto, con proyecto y todas las posibles soluciones propuestas. El análisis se debe realizar para dos escenarios básicos: el actual y a cinco años.

El E.I.V debe contener:
a. Descripción de la situación actual.
b. Volúmenes actuales de flujo de vehículos.
c. Análisis de capacidad, niveles de servicio y cálculo de demoras promedio por acceso y movimiento, para la situación actual, en las horas pico de la mañana y tarde del día más crítico entre semana y en las horas pico, generadas por el proyecto, ya sea entre semana o fin de semana.
d. Análisis de atracción y generación de viajes para el proyecto.
e. Redistribución de flujos vehiculares en el área de influencia y en los accesos al proyecto.
f. Estimación de la demanda.
g. Análisis funcional de las posibles soluciones.
h. Visto bueno de la Dirección de Ingeniería de Tránsito del MOPT.

ARTÍCULO 272. De conformidad con la Ley General de Caminos Públicos y sus reformas, corresponde al MOPT la administración de la Red Vial Nacional:
a. Carreteras primarias nacionales: Red de rutas troncales (interconectan con las principales vías nacionales), para servir a los principales centros urbanos (cabeceras cantonales), a corredores, caracterizados por volúmenes de tránsito relativamente altos y con una alta proporción de viajes internacionales, interprovinciales o de larga distancia. Para las Carreteras Primarias Nacionales y para las Carreteras Secundarias Nacionales el ancho de la vía es de 20 metros.

En el Cantón de Nicoya existen dos vías de este rango:

- La Ruta 18 con previsión de aceras, calles marginales y ciclo vía incluida.
- La Ruta 21 con previsión de aceras, calles marginales y ciclo vía incluida.

b. Carreteras secundarias nacionales: Rutas que conectan rutas cantorales importantes no servidas por carreteras primarias así como otros centros de población, producción o turismo, que generen una cantidad considerable de viajes interregionales o intercantonales. Poseen un derecho de vía de 14 a 24 metros, con acera de 2.5 metros y el retiro frontal requerido será determinado por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT).

En el Cantón existen cuatro vías de este rango:

- La Ruta 150,
- La Ruta 157
- La Ruta 158,
- La Ruta 160.

c. Carreteras terciarias nacionales: Rutas que sirven de colectoras del tránsito para las carreteras primarias y secundarias y que constituyen las vías principales para los viajes dentro de una región, o entre distritos importantes.

En el Cantón existen seis vías de este rango:

- La Ruta 905,
- La Ruta 906,
- La Ruta 907,
- La Ruta 921,
- La Ruta 929,
- La Ruta 931.

ARTÍCULO 273. De conformidad con la Ley General de Caminos Públicos y sus reformas, corresponde a la Municipalidad la administración de la Red Vial Cantonal, la cual se define en el Mapa de Vialidad general y distrital. La clasificación correspondiente se describe de la siguiente manera:

a. Calles 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. El derecho vial de esta es de 14.0 m en zona no industrial, 9.0 m de calzada, 1.50 cm de acera y 1.0 m de área verde. En zona industrial el derecho vial es de 17.0 m, con 11.0 m de calzada, 2.0 m de acera, y 1.0.m de área verde.
b. Calles secundarias: Aquellas vías que sirven de enlace entre el sistema de cuadrícula vial de las cabeceras de distritos y las calles primarias o carretera nacional. El derecho vial será de 11.0 m: 7.0m de calzada y el restante para aceras y áreas verdes.
c. Calles terciarias: Aquellas que sirvan a cien o menos unidades de vivienda o lotes, caminos en herradura, calles de continuidad limitada o sin salida, veredas y sendas que dan acceso a muy pocos usuarios. El derecho vial es de 9.0 m: 6.0m de calzada y el resto se distribuye entre aceras y áreas verdes.

d. Otras vías:
d.1 Calles de acceso restringido: Son las terciarias, que por sus características de continuidad limitada tendrán un derecho de vía de 7 metros: una calzada de 5 metros y el resto podrá ser acera o zona verde. Su longitud máxima será de 120 metros.
d.2 Calles especiales: Son vías públicas locales existentes que tienen menos de 7.0 m de derecho de vía, no cuentan con todas las obras de infraestructura y le dan acceso a fincas debidamente inscritas en el Registro Público. Para este caso se deben de cumplir con los siguientes requisitos:

a. Para cualquier fraccionamiento y licencia de construcción el propietario debe realizar las obras de infraestructura que la Municipalidad le indique.
b. Estar al día con el pago de impuestos y servicios municipales

c. Ajustarse al alineamiento vial que le indique la Municipalidad

d.3 Ciclovías: vías para el tránsito exclusivo de bicicletas, con un derecho de vía de 6m.
d.4 Paseo peatonal: corresponde a ejes masivos de peatones, las cuales se definen en el plano de vialidad. Su función es descontaminar áreas de gran movilización de vehículos, donde se ubican estructuras de interés histórico, utilizar como áreas de recreación en días especiales o fines de semana para incentivar la recreación y culturales.
d.5 Rutas de Travesía: Declaradas por el MOPT, con un derecho de vía de 20 m.
d.6 Caminos vecinales: Caminos públicos que suministren acceso directo a fincas y a otras actividades económicas rurales. Unen caseríos y poblados con red vial nacional y se caracterizan por tener bajos volúmenes de tránsito y altas proporciones de viajes locales de corta distancia.
d.7 Servidumbres agrícolas: Se permitirán de conformidad con lo que establece el Decreto Ejecutivo Nº 25902 MIVAH MP, MINAET del 07 de abril de 1997, Alcance Nº 15 de la Gaceta Nº 66.

ARTÍCULO 274. Las alamedas son vías públicas diseñadas para el uso peatonal, sin embargo, la Municipalidad de Nicoya, mediante Acuerdo Municipal y previo dictamen técnico de la P.O.T., podrá autorizar el diseño y reconstrucción de alamedas, de peatonal a uso vehicular, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:
a. Deberán las alamedas tener un ancho igual o mayor a 6 m. El diseño de la calle deberá prever aceras a ambos lados, con un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (Ley N° 7600) y la parte central se destinará para el tránsito vehicular.
b. Debe existir conexión a calles vehiculares en ambos extremos de la vía, o contar con la posibilidad de construir un dispositivo para el viraje, sea en forma de martillo o rotonda, esta última con un diámetro mínimo de 12 metros. En cualquier caso, la transformación de estas vías responderá a la necesidad de permitir el acceso del vehículo a las propiedades, por lo que no se permite el estacionamiento en la vía pública.
c. Acto autenticado por un Notario Público, donde se exponga el consentimiento para la transformación de la alameda, de al menos el 75% de los propietarios con frente a la misma.
d. Presentación de planos de lo existente mediante una planta y un corte, donde se aprecie diseño e infraestructura hidráulica y eléctrica.
e. Presentación de los planos de la calle propuesta, planta y corte (firmados por un profesional responsable del proyecto).
f. Presentación de planos catastrados y visados, de cada una de las propiedades con frente a la alameda.
g. Informe registral de cada una de las propiedades.

El permiso para una transformación de este tipo estará exento del cobro, por tratarse de mejoras a la propiedad municipal y destinarse al uso público. Las solicitudes para estas transformaciones deberán remitirse al Concejo Municipal el cual solicitará el criterio técnico del Proceso de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 275. Las terminales de abordaje de transporte público, se delimitan en el plano de vialidad. En caso de que no se ejecute el proyecto en un plazo de dos años a partir de la vigencia de este reglamento, se mantiene el uso indicado en el plano de zonificación de usos del suelo.

Articulo 276. Propiedad de las vías. Los terrenos ocupados por carreteras y caminos son propiedad pública. Nadie puede construir dentro del derecho de vía pública. Todo

terreno que aparezca como vía pública en los planos existentes de la Municipalidad, en el archivo de la Dirección General de Obras Públicas y Transportes, en el de la Dirección General de Caminos, en el de Catastro, o en cualquier otro archivo, biblioteca pública o museo, se presumirá que tiene la calidad de tal, salvo con una prueba plena en contra, rendida por aquel que afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho de uso exclusivo. Mientras no se pronuncie la sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del terreno (artículo 7 de la Ley de Construcciones).

Articulo 277. Ocupación de la vía. En las vías de su administración, la Municipalidad podrá otorgar permisos temporales revocables (por acuerdo del Concejo) para aprovechar las vías públicas con determinados fines, privados y de lucro (artículo 6 de la Ley de 51

Construcciones); y en general, dictar y controlar todo lo relacionado con la seguridad, comodidad y belleza de las vías. La ocupación de la vía solo se podrá autorizar mediante el pago de tasa para cada tipo de ocupación que fije el Concejo Municipal; esto con el consentimiento de los vecinos inmediatamente afectados.

Artículo 278. Cercas en lotes baldíos. Se cercará todo solar no ocupado que linde con vía pública. En las zonas urbanas no debe usarse alambre de púas o similar, y la cerca tendrá una altura de dos metros como mínimo.

Artículo 279. Servidumbres. Se admitirán nuevas servidumbres en el cantón de Nicoya, según las siguientes características:

a. Urbanas: Las servidumbres urbanas para tres lotes medirán 3 metros de ancho; por cada lote adicional se ampliará la servidumbre en un metro, hasta un máximo de 6 lotes y 6 metros de ancho.

b. Agrícolas. En casos de servidumbres de tipo agrícola con lotes con el mínimo definido para parcela agrícola, de acuerdo con lo que se estipule en las Zonas Agrícolas o de protección forestal establecidas en este reglamento, estas tendrán un ancho de 7 metros. Dado el carácter privado de estas servidumbres, los acabados son competencia de los particulares.

Artículo 280. Uso de antejardines. En las vías de administración municipal, el ancho del antejardín solamente puede variar con respecto del requerido por este Reglamento en caso de que el diseño original de la urbanización existente haya previsto otro tamaño para tal efecto; en esta situación se aplicará la medida del diseño original.

El antejardín es una afectación, no una expropiación, puesto que la porción de terreno sigue siendo propiedad del contribuyente. Esta zona puede ser utilizada para:

a. Cocheras o parqueos, hasta un máximo de 50% del área de antejardín para terrenos con frente de 10 ó más metros, siempre y cuando no se exceda la cobertura fijada para la zona. En terrenos con frente menor a 10 metros se permite cubrir no más del 60% del área de antejardín con cocheras o parqueos.

b. Tanque séptico, cajas de registro y drenajes.

c. Casetas de guarda, de basura y de transformadores.

d. Escaleras de emergencia.

e. Se podrán construir tapias en el límite del derecho de vía propuesto por este reglamento, siempre y cuando dicha estructura respete lineamientos de asociación cultural o acompañamiento de la imagen urbana dentro de los cuadrantes urbanos definidos para el cantón. Esta autorización obliga al propietario a construir simultáneamente el tramo de acera que corresponde a su propiedad.

f. Cualquier otro uso permitido en este reglamento.

CAPITULO XXXVIII
ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS Y EN VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 281. Los estacionamientos públicos son los utilizados por cualquier persona y requieren del permiso municipal para funcionar. Los privados son para uso exclusivo de clientes o personal de empresas o establecimientos comerciales y los estacionamientos en vía pública son los que la Municipalidad arrienda a particulares mediante boletas o parquímetros.

ARTICULO 282. El número de espacios para los estacionamientos depende de su actividad. Las normas de diseño y operación están definidas en el Reglamento de Estacionamientos del MOPT y en el Reglamento de Construcciones (Publicado en La Gaceta N° 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983) pero en todo caso, como requisitos a cumplir por el interesado están:

a. El que la superficie del estacionamiento debe ser de materiales que resistan el continuo tráfico y permitan la permeabilidad de la lluvia.
b. En general para actividades comerciales o de servicios se tendrá un espacio para estacionamiento por cada 30m^2 de área construida.
c. En actividades relacionadas al hospedaje debe dejarse cuando menos un espacio cada tres (3) habitaciones.
d. En el caso de restaurantes un espacio cada cinco (5) sillas.

ARTÍCULO 283. Los estacionamientos deben contar con una entrada y una salida respectivamente diferenciadas y rotuladas.

ARTICULO 284. En caso de un local existente se pretenda dividir en nuevos locales, aun en el supuesto de que sean menores a los 40m^2, requerirán de un espacio de estacionamiento extra por cada nuevo local.

ARTICULO 285. En el caso de cambio de uso de una edificación existente, se deberá especificar en los planos constructivos el diseño del estacionamiento privado. Cuando lo anterior no sea posible por las condiciones particulares del lote, o que no se pueda proveer de la totalidad de estacionamientos dentro de la propiedad, el interesado debe

prestar el servicio de estacionamiento en un lote que no se ubique a menos de 200 metros del local principal.

ARTICULO 286. En edificios existentes o a construir y que se destinen a locales de culto, para efectos de estacionamiento se debe prever un espacio por cada 40m² (de área construida).

ARTÍCULO 287. Para los casos de condominios o conjuntos residenciales verticales se permitirán estacionamientos subterráneos, con los requisitos y condiciones que establece el Reglamento de Construcciones (Publicado en La Gaceta N° 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983) en lo pertinente.

ARTÍCULO 288. Cantidad de espacios de estacionamiento por actividad. Para toda actividad que implique la venta de bebidas o comidas, realización de conciertos y bailes, templos, cines, teatros, guarderías, centros de educación privada o sitios de reunión pública, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada seis usuarios del edificio, y un espacio de carga y descarga cuyos radios de giro y patio de maniobra no podrán estorbar el libre tránsito público vehicular o peatonal, según lo define el Reglamento de Construcciones.

Para toda actividad que implique bodegas, industria, supermercados, centros comerciales, depósitos de materiales, ferreterías, entrada y salida de camiones y similares, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados de área de ventas; además un espacio para carga y descarga por cada 250 metros cuadrados de construcción, o una fracción de 125 metros cuadrados. Para proyectos como los descritos anteriormente que sobrepasen los 1000 m2 de construcción, los espacios de carga y descarga se definirán de acuerdo a los resultados del estudio de Impacto Vial del proyecto de cada inmueble por construir con la finalidad de que las necesidades de espacio de carga y descarga se ajusten a las necesidades reales de operación de la estructura que vaya ser levantada.

El horario de uso del área de carga y descarga quedará a criterio de la oficina de patentes, previa consulta a la oficina de Desarrollo Urbano.

Para locales comerciales que no impliquen la reparación de vehículos en el sitio, se requiere de un espacio de estacionamiento por cada treinta metros cuadrados de área de venta.

Para locales que sí impliquen la permanencia de autos en el negocio, sea autodecoradores, cambio de aceite, gasolinera, enderezado y pintura o similares, se requiere de un espacio de parqueo por cada empleado de la empresa que pueda atender a un cliente; de tal manera que en la vía pública no permanezcan vehículos siendo atendidos.

CAPÍTULO XXXIX
OBRAS Y OCUPACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 289. El Proceso de Ordenamiento Territorial, puede otorgar permisos temporales revocables para el aprovechamiento de las vías públicas. Esta autorización conlleva el pago de una tasa previamente fijada, de acuerdo a la actividad que se desea realizar.

ARTÍCULO 290. Todo propietario de lote o lotes baldíos, está obligado a cercar su propiedad, con materiales en buen estado y que no represente ningún peligro para la integridad física de las personas, respetando el derecho de vía y la futura acera. En este caso, la tapia tendrá como mínimo dos metros de alto.

ARTÍCULO 291. Todo propietario debe construir o reconstruir las aceras que enfrentan su propiedad, conforme a lo que se establece en el Reglamento de Construcciones (Publicado en La Gaceta N° 56, Alcance 17 del 22 de marzo de 1983). En la parte de las aceras que deba soportar el paso de vehículos se construirá de modo que resista las sobrecargas correspondientes. Los cortes para la entrada de vehículos a las fincas o lotes deben respetar el espacio de acera cordón de caño o cunetas, deben canalizar las aguas pluviales mediante canales abiertos con sistema de rejillas.

ARTICULO 292. Es obligación del propietario construir o reconstruir las aceras ubicadas frente a sus predios con los materiales que indique la Municipalidad; en el permiso respectivo de construcción debe indicarse el material de la acera.

La pendiente de la acera hacia el cordón no podrá exceder el 2%, lo mismo que en las entradas de los vehículos a los predios. En el caso del acceso a garajes, estacionamientos o edificaciones, se permitirá rematar el desnivel en una franja no mayor a 50 centímetros de ancho, contados a partir del borde exterior del cordón de caño. En los cuadrantes urbanos definidos en este Reglamento del Plan Regulador de la Municipalidad de Nicoya el ancho de las aceras en avenidas será de dos metros cincuenta (2,50 m) y en calles será de dos metros (2,00 m), medidos desde el cordón del caño.

ARTICULO 293. Tratándose de cruces peatonales en las esquinas de las cuadras, deben construirse rampas de acuerdo con lo que establece la Ley N° 7600 de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad en Costa Rica y su respectivo Reglamento, así mismo en lo que se refiere a gradas en espacios públicos. Además, en los cruces con semáforo, este debe tener una duración de luz verde suficiente para que las personas con discapacidad o mayores, puedan cruzar la vía con seguridad.

La inclinación máxima de las rampas será de 12,5%; el ancho mínimo de la rampa será de 90 centímetros; la rampa debe acompañarse con una barandilla normal a una altura de 90 centímetros para personas no discapacitadas, o para los que usan bastón, y una barandilla adicional a una altura de 75 centímetros. En los cruces con semáforo, este tendrá una duración de luz verde necesaria para que personas débiles o con silla de ruedas puedan cruzar la calle con seguridad (un segundo por metro). Cuando el derecho de vía mida 20 o más metros, deben preverse isletas de 1,2 por 1,5 metros como mínimo, a media calle.

ARTICULO 294. Barreras de seguridad. Para la instalación de los postes u otros obstáculos que impiden la entrada de vehículos a la acera o a los parques y jardines, se debe solicitar el permiso de la Municipalidad. En estos casos debe preverse un paso a través del obstáculo, de 1 metro de ancho como mínimo, para las personas en sillas de ruedas.

ARTICULO 295. Vallas y verjas. En las líneas frontales y laterales de la propiedad donde se exige antejardín, no se podrán construir vallas sólidas con una altura mayor a un metro sobre el nivel de la acera. Sobre esta altura únicamente se podrá continuar con verjas, mallas o rejas que permitan una visibilidad de al menos el 80% de su superficie. En estas disposiciones no se incluyen los muros de retención.

ARTICULO 296. Arborización de las calles y mobiliario urbano. Para sembrar árboles e instalar cualquier tipo de mobiliario urbano (bancas, basureros, casetas telefónicas, postes de alumbrado, pasamanos, barreras de protección, etc.) en los espacios públicos, la Municipalidad hará un estudio basándose en los siguientes lineamientos:

b) El paso libre entre la línea de propiedad y el elemento por instalar no puede ser menor a 1,5 metros.

c) En los puntos donde convergen dos líneas de propiedad perpendicularmente (esquinas), debe existir un retiro de al menos 8 metros. En caso de instalarse quioscos de venta, esta distancia será de 15 metros como mínimo.

d) La separación entre el cordón de caño y el mobiliario no será menor de 50 cm. La misma distancia regirá para el cordón de caño y el hoyo de un árbol; la dimensión mínima del hoyo será de 30 centímetros de lado o de diámetro.

ARTICULO 297. 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 previa autorización municipal. Al no cumplirse estas disposiciones, la Municipalidad procederá, por cuenta del propietario, a suspender la construcción y a eliminar el obstáculo. Además, la persona que obstruya o de alguna forma dificulte el tránsito en las vías públicas o en sus aceras con materiales, escombros o cualquier otro objeto, o coloque vigas, alambres u objetos análogos a lo ancho de la vía, será castigado con multa de tres a treinta días (artículo 400, inciso 2 del Código Penal).

ARTICULO 298. Canoas y bajantes. No se permitirá la caída libre de aguas pluviales sobre la vía pública (caso de edificaciones cuyo alero colinde con ella); para tal efecto deben disponerse los bajantes pluviales desde techos, balcones, voladizos y cualquier otro elemento saliente.

ARTICULO 299. Altura de los elementos salientes de la línea de construcción. Todo elemento estructural arquitectónico, de sombra o de publicidad debe estar situado a una altura mínima de dos metros cincuenta (2,50 m).

ARTICULO 300. Aleros, marquesinas y toldos. En las zonas de comercio y servicio cuyas edificaciones colindan con la vía pública, es obligatoria la construcción de un alero, toldo o marquesina. Su ancho hacia la calle medirá 50 cm. menos que el ancho de la acera, pero en las calles peatonales, el ancho será igual a 2,50 metros; la separación mínima entre el nivel de acera y el borde inferior de estos elementos será igual a 3 metros. Para las calles con pendiente se permitirá la altura mínima de 2,4 metros y máxima de 3,4 metros.

ARTÍCULO 301. En las vías públicas que la Municipalidad considere conveniente, deben construirse isletas a la mitad de la calle.

ARTICULO 302. Prohibición de uso de las vías públicas urbanas:
a. Usar las vías públicas para aumentar el área utilizable de predio o de una construcción, tanto en forma aérea, como subterránea;
b. Usar las vías públicas para establecer puestos con fines comerciales de cualquier clase;
c. Colocar postes, cobertizos, o quioscos de publicidad;
d. Instalar aparatos y recipientes para desechos sólidos que entorpezcan el tránsito.

ARTÍCULO 303. Para la ubicación y autorización de mobiliario urbano: bancas, basureros, casetas telefónicas, pasamanos o casetas de paradas de buses, o en programas de arborización de los espacios públicos, la Municipalidad someterá a estudio la propuesta para emitir la correspondiente autorización.

ARTÍCULO 304. En el área de antejardín, sea en la parte frontal o lateral de la propiedad, únicamente se permitirá la construcción de muros a una altura máxima de 1 metro sobre el nivel Superada esta medida, solo se autorizarán verjas de hierro o malla, de manera que se permita una visibilidad de por lo menos el 80% de su superficie.

ARTÍCULO 305. Para la ejecución de obras, sean públicas o privadas, que incluyan el rompimiento de la vía pública se requiere del correspondiente permiso. Deberá indicarse además las condiciones en que se concede dicho permiso. Finalizadas las obras, la reparación de la vía pública estará a cargo de la persona física o jurídica responsable de las obras y para garantizarlo deberá depositar, en la Tesorería de la Municipalidad, el valor correspondiente a la reparación (con base en el artículo III.8 y IV.16 del Reglamento de Construcciones, INVU, y artículo 12 de la Ley de Construcciones).

ARTÍCULO 306. Para el caso de instalaciones provisionales, depósito de materiales, escombros o cualquier otro elemento en la vía pública como producto de la ejecución de una obra se debe solicitar el permiso correspondiente. Caso contrario, se procederá a suspender la obras, previa notificación al propietario, y a eliminar los materiales, escombros o cualquier otro elemento por cuenta del propietario.

ARTÍCULO 307. En toda edificación existente o proyectada deberán instalarse las canoas y bajantes pluviales desde techos, balcones, salientes y cualquier otro elemento similar. En ningún caso se permitirá la caída libre de las aguas pluviales sobre la vía pública.

ARTICULO 308. Toda concesión de espacio público conlleva el pago por su ocupación. Este pago se realizará trimestralmente por adelantado y en caso de incumplimiento se rescindirá el permiso de ocupación.

ARTÍCULO 309. En las vías, parques y plazas, la Municipalidad puede otorgar permisos temporales y revocables, vía acuerdo del Concejo Municipal, con el objeto de aprovecharlas para determinados fines, incluyendo privados y de lucro: cafeterías, floristerías, casetas, servicios bancarios, servicios sanitarios y mobiliario urbano. Este tipo de concesiones deben respaldarse en programas integrales de renovación y embellecimiento de la ciudad.

ARTÍCULO 310. En cuanto a la limpieza y cierre de predios, construcción de aceras, obras de conservación y mantenimiento de los inmuebles, instalación de bajantes y canoas, obstáculos de paso en las aceras, y sistema de reciclaje de desechos sólidos en el Cantón, la Municipalidad aplicará lo pertinente según los artículos 75, 76,76bis, 76ter del Código Municipal.

III.7 REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA

TITULO VII
REGLAMENTO DE RENOVACIÓN URBANA DEL CANTÓN DE NICOYA

El presente reglamento regula todo lo concerniente a los Procesos de Renovación Urbana que se decidan implementar en los distritos y centros urbanos del cantón de Nicoya, asumiendo las disposiciones que en su Capítulo 6 establece la Ley 4240 de Planificación Urbana.

CAPITULO XXXXI
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 311. 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.

Artículo 312. 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.

Artículo 313. 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.

Artículo 314. 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 315. 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 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, según los procedimientos descritos en el Reglamento General del Plan Regulador.

Artículo 315.1. 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:
a)- Los objetivos y justificación del mismo
b)- La zonificación y delimitación de la zona de renovación, tal y como se contempla en el Mapa de Zonificación del Plan Regulador.
c)- Planos detallados de vialidad, usos, edificación y de áreas verdes y facilidades, a escala 1: 2,000.
d)- Normativa urbanística articulada.
e)- Estudio económico y financiero de la intervención urbanística
f)- 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, socio-cultural, 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 socio-espaciales deseados. 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.

Artículo 315.2. 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 este mismo reglamento.

Artículo 315.3. 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.

Artículo 316. 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 estructurantes.

Artículo 317. Localización de usos predominantes: Con el propósito de ordenar, mejorar la tipología, la proporción y la organización de los usos del suelo, el Proyecto de Renovación Urbana que se proponga debe garantizar la coexistencia armoniosa de las actividades ubicadas en las áreas a renovar, con el propósito de minimizar los conflictos que puedan surgir entre ellas.
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 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.
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 socio-culturales. 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, 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 ciertas actividades-usos 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.

Artículo 318. Restricciones y limitaciones: De conformidad con el artículo 52 de la Ley de Planificación Urbana, desde el momento de publicación del Mapa de Zonificación con las zonas de renovación incluidas, 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 319. Comisión de Renovación Urbana: La Municipalidad deberá nombrar una Comisión de Renovación Urbana para que vigile la implementación del Proyecto de Renovación Urbana. El nombramiento y funcionamiento de dicha Comisión se regirá por lo establecido en el Código Municipal.

Artículo 320. Incentivos: En el Proyecto de Renovación Urbana, la Municipalidad podrá otorgar incentivos que promuevan la ejecución de la remodelación urbana. Los incentivos

podrán ser cuantitativos y cualitativos, y sin perjuicio de que en el Proyecto de Renovación Urbana, se indiquen otros, serán los siguientes:
a)- El impuesto de construcción podrá reducirse o eliminarse, y en ningún caso podrá ser mayor al 1% del valor de la obra.
b)- 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 321. 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, trasladarles 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 322. Zonificación: En el cantón de Nicoya se establecen como Zonas de Renovación Urbana en el Mapa de Zonificación Propuesta del Plan Regulador: la Ciudadela Calderón Fournier en el Centro de Nicoya y Matapalo en Samara. Sin embargo, para la declaración de futuras Zonas de Renovación Urbana deberá ser aprobada por la Municipalidad y el INVU en base a los siguientes criterios:
a)- La propuesta de Zonas de Renovación Urbana se podrá realizar en aquellas áreas urbanas donde el estado general de estructuras, edificios, infraestructuras, equipamientos y/o urbanización presente un grave deterioro y suponga condiciones adversas a la seguridad, salubridad y bienestar general.
b)- La declaración de zonas de renovación urbana se dará con prioridad en las siguientes áreas:
b.1)- Zonas que presenten una degradación en la urbanización (aceras, infraestructura, mobiliario urbano, etc.), que impida el desarrollo de las actividades cotidianas de sus ciudadanos y el acceso a bienes y servicios públicos en igualdad de oportunidades, cumpliendo con estándares mínimos.
b.2)- Zonas de tugurios con la propiedad regularizada (terrenos debidamente inscritos en el registro de la propiedad).
b.3)- Áreas del cantón, que ejerzan la función de centralidad o cabecera.
b.4)- Áreas urbanas con condiciones de degradación social como mendicidad, delincuencia, drogadicción, etc., donde el mal estado de la infraestructura, iluminación o dotación de equipamientos contribuya a la propensión de estas patologías urbanas.
b.5)- Barriadas con procesos de degradación integral.
La declaración de Zona de Renovación Urbana precisará de la modificación del Mapa de Zonificación del Plan Regulador.

Artículo 323. Delimitación de las Zonas de Renovación Urbana: Las Zonas de Renovación Urbana, según su tipología, serán delimitadas teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
a)- Que por su dimensión, usos y edificabilidad puedan soportar las cargas urbanísticas inherentes a su gestión.
b)- Que permitan la justa distribución entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas derivados de la aprobación del Plan Especial.

Artículo 324. Reservas de suelo: Las reservas mínimas para derechos de vía, áreas verdes y comunales y facilidades serán de acuerdo al plan o proyecto de Renovación Urbana, cuyas áreas o porcentajes mínimos por vía de excepción podrán ser menores a lo establecido en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, y el Reglamento de Mapa Oficial de este Plan Regulador.

III.8 DISPOSICIONES GENERALES Y TRANSITORIOS

DISPOSICIONES FINALES

D1. Esta normativa deroga expresamente todas aquellas disposiciones y normas que se le opongan o contradigan.

D2. Esta normativa está sujeta a las limitantes ambientales establecidas en los Índices de Fragilidad Ambiental.

D3. Esta normativa queda sujeta a consulta al Reglamento de Desarrollo Sostenible aprobado por SETENA.

D4. En lo no regulado por el presente Reglamento, se aplicará en forma supletoria las normas de carácter general.

D5. El Plan de Ordenamiento Territorial se ajustará, de acuerdo con el proceso de reestructuración organizacional, al organigrama que apruebe el Concejo Municipal.

D6. Entra en vigencia a partir de su publicación y su aplicación no es retroactiva.

TRANSITORIOS

TRANSITORIO I. Para el nombramiento de las personas de la comunidad que conformarán las Comisiones que se crean en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, el Conejo Municipal en conjunto con los Concejos de Distritos y el Proceso de Ordenamiento Territorial tienen un plazo tres meses a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

TRANSITORIO II. Para la ejecución adecuada del P.O.T., la Administración y Concejo Municipal en conjunto con el Proceso de Ordenamiento Territorial, deben definir y dotar los recursos necesarios con el objetivo de cumplir con la política local en congruencia con las políticas nacionales de ordenamiento territorial y planificación urbana.

TRANSITORIO III. Los certificados de uso del suelo para proyectos de urbanización, conjunto habitacional y condominios, otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente reglamento, tendrán una vigencia de 8 meses, tiempo dentro del cual los interesados al menos deberán haber obtenido la aprobación municipal para el respectivo anteproyecto. A efecto de que los proyectos a desarrollar conserven las condiciones otorgadas en esos certificados de uso del suelo. Caso contrario los mismos caducarán y los proyectos deben de adecuarse a las disposiciones normativas del presente Reglamento. Los certificados de uso del suelo para actividades que no sean las anteriormente citadas, otorgados con anterioridad a la ejecución del POT, tendrán una vigencia de 6 meses, plazo dentro de los cuales los interesados deben haber obtenido las respectivas licencias municipales para el ejercicio de las mismas, caso contrario esos certificados caducarán y se aplicara lo contenido en el presente Reglamento.

TRANSITORIO IV. Los rótulos existentes deberán ponerse a derecho y ajustarse a lo señalado en este Reglamento en un plazo de un año, a partir de la vigencia del P.O.T.

TRANSITORIO V: El Proceso de Ordenamiento Territorial, conjuntamente con el INVU realizará en un plazo no mayor de 10 meses el estudio vial, para determinar los derechos de vías de los caminos vecinales y calles especiales.

TRANSITORIO VI: La Administración Municipal, deberá incluir en el presupuesto siguiente a la entrada en vigencia del P.O.T., y las contrataciones necesarias para su gestión.

TRANSITORIO VII: El Proceso de Ordenamiento Territorial en conjunto con el Proceso de Recursos Humanos, deberá elaborar en un plazo no mayor a 6 meses el manual de procedimientos para cada proceso, como complemento para la ejecución del P.O.T.

TRANSITORIO VIII: Para la elaboración del Reglamento Municipal de Construcción de Aceras, la Municipalidad tendrá un plazo de 6 meses a partir de la publicación del presente Reglamento, el cual entrara en vigencia una vez publicado en el diario Oficial la Gaceta.

TRANSITORIO IX: La Municipalidad está en proceso de elaboración del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos-PGIRS-. Una vez elaborado y aceptado por el Concejo Municipal, se procederá a reglamentar este plan en un plazo no mayor de cinco meses y regirá para todo el Cantón a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

TRANSITORIO X: El mapa de Vulnerabilidad de Contaminación de Acuíferos y su correspondiente matriz de criterios de uso será de acatamiento obligatorio cuando estos sean oficializados por la Junta Directiva de SENARA y adoptados por el Concejo Municipal del cantón, a este efecto esta herramienta será incorporada en el presente reglamento del Plan Regulador Cantonal.

GLOSARIO DE SIGLAS

- CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.
- CNE: Comisión Nacional de Emergencias
- CNFL: Compañía Nacional de Fuerza y Luz
- CONAVI: Consejo Nacional de Vialidad.
- EBAIS: Establecimiento Básico de Asistencia Integral de Salud
- ICAA: Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillado.
- ICE: Instituto Costarricense de de Electricidad
- INTA: Instituto Nacional de Transferencia Agropecuaria
- INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- MCJD: Ministerio de Cultura, Juventud y Deporte
- MAG: Ministerio de Agricultura y Ganadería
- MINAET: Ministerio de Ambiente y Energía.
- MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
- MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transporte
- MS: Ministerio de Salud
- P.O.T.: Plan de Ordenamiento Territorial
- SETENA: Secretaría Técnica Nacional del Ambiente